

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

POUR

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION « HUGO CRÉANCES 3 », représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, société anonyme de droit français au capital de 800.000,00 €, ayant son siège social sis 29-31, Rue Saint-Augustin – 75002 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 380 095 083, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 13 juin 2014, conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier, contenant celles détenues sur Monsieur Alain DROGREZ.

Avocat poursuivant :

La SELARL RAFFIN ET ASSOCIES, prise en la personne de Maître Louis-Stanislas RAFFIN, Avocat inscrit au Barreau de REIMS, demeurant 57 rue de Talleyrand – 51100 REIMS – Tél. : 03.26.47.74.22 ; Fax : 03.26.47.98.61.

CONTRE

Monsieur Alain Henri Louis DROGREZ, de nationalité française, né le 1^{er} juin 1952 à Besançon (Doubs), divorcé de Madame Marie-Catherine PROGIN par jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal de grande instance de REIMS rendu le 18 février 2004, mentionné le 6 juillet 2004 en marge de son acte de naissance, demeurant 9 rue Bertrand de Mun – 51100 REIMS.

**SAISIE IMMOBILIERE
EN TROIS LOTS DE VENTE :**

- 1^{er} lot de vente : un appartement de type 4, une cave et 2 parkings.

- 2^e lot de vente : un appartement comprenant : salle de séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, entrée, wc, cabinet de toilette, salle de bains, séchoir, dégagement, placards-rangement ; une cave, un garage fermé et un local à usage de grenier.

- 3^e lot de vente : un appartement à usage d'habitation de type 2, et un parking.

**Audience d'orientation du
JEUDI 13 DECEMBRE 2018 à 9H30**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et Conditions

Chapitre 1^{er} – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er . – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.311-1 à L.334-1 et R.311-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la procédure de saisie immobilière.

Article 2 . – Modalités de la vente

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 . – 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 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.

Article 4. – Baux, location 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.

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. – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 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 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 2^{ème} - 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 de grande instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation et/ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 . - Garanties 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6 du code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 €uros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur 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.

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

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

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

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

Article 11 . - 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.

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 3^{ème} – VENTE

Article 12 . – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 . – 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 près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribué 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, lesquels doivent inclure les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret n°60-323 du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 taxables et émoluments de l'avocat poursuivant ont été réglés, 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 de l'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de 4 mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

Article 16 . - Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 . - Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, 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 4^{ème} - 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 :

- ↳ de le publier au service chargé de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- ↳ 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 jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 afférentes à l'exercice en cours, 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

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 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 5^{ème} - 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 21/07/94).

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 Président 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 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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Procédure de saisie

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

Monsieur Alain Henri Louis DROGREZ, de nationalité française, né le 1^{er} juin 1952 à Besançon (Doubs), divorcé de Madame Marie-Catherine PROGIN par jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal de grande instance de REIMS rendu le 18 février 2004, mentionné le 6 juillet 2004 en marge de son acte de naissance, demeurant 9 rue Bertrand de Mun – 51100 REIMS.

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION « HUGO CRÉANCES 3 », représenté par sa société de gestion GTI ASSET MANAGEMENT, société anonyme de droit français au capital de 800.000,00 €, ayant son siège social sis 29-31, Rue Saint-Augustin – 75002 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 380 095 083, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 13 juin 2014, conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier, contenant celles détenues sur Monsieur Alain DROGREZ.

Ayant pour avocat **la SELARL RAFFIN ET ASSOCIES, prise en la personne de Maître Louis-Stanislas RAFFIN**, Avocat inscrit au Barreau de REIMS, demeurant 57 rue de Talleyrand – 51100 REIMS – Tél. : 03.26.47.74.22 ; Fax : 03.26.47.98.61, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 3 juillet 2018, par le ministère de la SCP Philippe WITASSE & Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51).

Le créancier poursuivant agit sur le fondement de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 17 avril 2015 par la 1^{ère} chambre civile du Tribunal de grande instance de REIMS, rectifié selon jugement rendu le 20 août 2015 par la 1^{ère} chambre civile du Tribunal de grande instance de REIMS, signifiés à partie selon PV dressé le 15 octobre 2015, par la SCP WITASSE & VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), définitifs en

vertu d'un certificat de non appel dressé par le greffe de la Cour d'appel de REIMS le 22 décembre 2015.

En exécution d'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière (ex-Conservation des hypothèques) de REIMS le 8 janvier 2016, sous les références volume 2016V n°54, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 15 septembre 2014, sous les références volume 2014V n°2910.

Pour obtenir paiement de la somme globale sauf MEMOIRE de 262.100,68 €, arrêtée au 26 avril 2018, outre les intérêts au taux conventionnel postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

• Au titre du prêt n°98367485444
(selon jugement TGI REIMS du 17/04/2015) :

- Capital restant dû au 04/09/2014	84.977,76 €
- Echéances impayées arrêtées au 04/09/2014	6.028,70 €
- Intérêts échus arrêtés au 04/09/2014	3.781,74 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 5,24 % l'an du 05/09/2014 au 26/04/2018	17.376,50 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 5,24 % l'an postérieurs au 26/04/2018 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Clause pénale	1,00 €
- Article 700	750,00 €
- Frais, pénalités et accessoires arrêtés au 26/04/2018	290,63 €
- Autres sommes	MEMOIRE
Sous Total 1	113.206,33 €
Arrêté au 26/04/2018	

(cent treize mille deux cent six euros et trente-trois centimes)

• Au titre du prêt n°98367485455
(selon jugement TGI REIMS du 17/04/2015) :

- Capital restant dû au 04/09/2014	114.883,70 €
- Echéances impayées arrêtées au 04/09/2014	8.452,29 €
- Intérêts échus arrêtés au 04/09/2014	5.142,78 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 5,21 % l'an du 05/09/2014 au 26/04/2018	23.414,58 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 5,21 % l'an postérieurs au 26/04/2018 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Clause pénale	1,00 €

- Frais, pénalités et accessoires arrêtés au 26/04/2018 MEMOIRE
- Autres sommes MEMOIRE

Sous Total 2 151.894,35 €
Arrêté au 26/04/2018

(cent cinquante et un mille huit cent quatre-vingt-quatorze euros et trente-cinq centimes)

**Total général (1+2) sauf mémoire arrêté au 26 avril 2018 :
262.100,68 €**

(deux cent soixante-deux mille cent euros et soixante-huit centimes)

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 dus, 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 n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie le 28 août 2018 auprès du Service de la publicité foncière de REIMS sous les références, volume 2018 S N°36.

DÉSIGNATION DES LOTS DE VENTE

1- PREMIER LOT DE VENTE

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT
DEPENDENT LES PREMIERS BIENS MIS EN VENTE :**

Dans un ensemble immobilier situé à REIMS (MARNE),
Promenade du Peignage :

Cadastré : Section CT N°534, lieudit « Promenade du Peignage »,
d'une surface de 00 ha 18 a 92 ca.

Ledit terrain est situé dans la Zone d'aménagement Concerté dite « ZAC DAUPHINOT », créée aux termes d'une délibération du Conseil de District de REIMS en date du 12 mai 2000, dont une copie demeure annexée à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Vincent CROCHET, Notaire soussigné, le 30 novembre 2006.

DESIGNATION DES PREMIERS BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) : (entrée au 72 promenade du Peignage)

Au deuxième étage du bâtiment B, à droite en sortant de l'ascenseur, porte de gauche, un appartement de type 4, dénommé B203 au plan, comprenant : entrée, W.C, dégagement, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de douches et dressing, donnant toutes sur un balcon, couloir, cuisine, séjour donnant sur un deuxième balcon, rangement.

Et les trois cent quatre-vingt-trois / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE-VINGT DEUX (82) :

Au sous-sol dans le bâtiment C, une cave portant le numéro 14 du plan.

Et les cinq / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Au sous-sol dans le bâtiment C, un parking portant le numéro 14 du plan.

Et les dix-sept / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Au sous-sol dans le bâtiment C, un parking fermé portant le numéro 21 du plan.

Et les vingt-cinq / dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent CROCHET, Notaire à REIMS (MARNE), le 30 novembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 23 janvier 2007, volume 2007P numéro 654.

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.

2- DEUXIEME LOT DE VENTE

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES DEUXIEMES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé à REIMS (MARNE), 5, 7, 9 rue Bertrand de Mun, cadastré section CM N°116, lieudit « Rue Bertrand de Mun n°5, 7 et 9 », d'une superficie de 49a et 65ca.

DESIGNATION DES DEUXIEMES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO CENT QUARANTE DEUX (142) :

Un appartement situé au cinquième étage du bâtiment C, porte à gauche en pénétrant dans le hall situé au fond du palier de l'étage, comprenant : salle de séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, entrée, wc, cabinet de toilette, salle de bains, séchoir, dégagement, placards-rangement.

Ledit appartement situé en retrait par rapport au quatrième étage sur trois côtés du bâtiment formant terrasse accessible sur ces trois côtés.

Et les 184/10.000^e du sol et des parties communes.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97) :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 2 du plan des caves.

Et les 5/10.000^e du sol et des parties communes.

LOT NUMERO CENT QUARANTE VINGT QUATRE (184) :

Un garage fermé situé en sous-sol, sous la partie de terrain formant terre-plein entre chacun des trois bâtiments, auquel on accède en voiture par la rampe donnant sur la rue Bertrand de Mun et portant le numéro 47 du plan des garages.

Et les 13/10.000^e du sol et des parties communes.

LOT NUMERO CENT QUARANTE QUATRE (144) :

Un local à usage de grenier situé au cinquième étage du bâtiment C, sur le palier de l'étage, première porte à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier.

Et les 6/10.000^e du sol et des parties communes.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVIER, Notaire à REIMS (MARNE), le 4 octobre 1972, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 26 octobre 1972, volume 8379 numéro 11.

Lequel acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ETIEN, notaire à SEZANNE, le 6 octobre 1998, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 10 décembre 1998, volume 1998P numéro 10016.

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.

3- TROISIEME LOT DE VENTE

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT
DEPENDENT LES TROISIEMES BIENS MIS EN VENTE :**

Dans un ensemble immobilier situé à REIMS (MARNE), Promenade du Peignage :

Dans un ensemble immobilier situé à REIMS (MARNE), 35 Bis rue Clovis, cadastré section IK N°623, lieudit « 35 Bis rue Clovis », d'une superficie de 8a et 85ca, comprenant un bâtiment unique composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.

DESIGNATION DES TROISIEMES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Au premier étage, un appartement à usage d'habitation de type 2, portant le n°101, d'une surface de 44,50 m² avec loggia de 7,30 m².

Et les 241/10.000^e des parties communes générales de l'immeuble.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Au sous-sol, un parking portant le n°11, d'une surface de 12,70 m².

Et les 18/10.000^e des parties communes générales de l'immeuble.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PONCE, Notaire à REIMS (MARNE), le 30 mai 1995, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 20 juin 1995, volume 1995P numéro 4756.

Lequel acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PONCE, notaire à REIMS, le 29 janvier 1996, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 13 février 1996, volume 1996P numéro 1228.

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.

1- Le procès-verbal de description des biens situés sur la parcelle cadastrée **CT 534, lots n°27, 46, 53, 82**, (1^{er} lot de vente) a été dressé le 4 septembre 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), et 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 :

- ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE ;
- DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ;

2- Le procès-verbal de description des biens situés sur la parcelle cadastrée **CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184**, (2^e lot de vente) a été dressé le 28 août 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), et 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 :

- ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE ;
- DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ;
- RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ;
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE ;

3- Le procès-verbal de description des lieux situés sur la parcelle cadastrée **IK 623, lots n°11 et 46**, (3^e lot de vente) a été dressé le 29 août 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), et 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 :

- ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE ;
- DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ;
- RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ;
- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE ;

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits droits et biens immobiliers appartiennent en propre à Monsieur SAUSSET :

- CT 534, lots n°27, 46, 53, 82 (1^{er} lot de vente) : acquisition suivant acte reçu par Maître Vincent CROCHET, Notaire à REIMS (MARNE), le 16 février 2009 dont une copie

authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 26 février 2009, volume 2009P, numéro 1619.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 243.000,00 €.

- CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184 (2^e lot de vente) : acquisition suivant acte reçu par Maître THIENOT, Notaire à REIMS (MARNE), le 13 mars 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 17 avril 1989, volume 13422 numéro 13.

Et suivant acte de partage de communauté après divorce, dressé par Maître THIENOT, notaire à REIMS, le 9 juillet 2004, publié à la Conservation des hypothèques de REIMS le 2 septembre 2004, volume 2004P N°7631.

- IK 623, lots n°11 et 46 (3^e lot de vente) : acquisition suivant acte reçu par Maître BALEDEMENT, Notaire à VILLIERS-COTTERETS, le 20 septembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de REIMS (MARNE), le 24 septembre 2003, volume 2003P numéro 7901.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 81.500,00 € pour l'immeuble.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux titres de propriétés, ci-après annexés.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de REIMS en vue de l'audience du

JEUDI 13 DECEMBRE 2018 à 9H30

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

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du même code valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de REIMS, siégeant 1 Place Myron Herrick, 51095 Reims, du **JEUDI 13 DECEMBRE 2018 à 9H30**, 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 débiteur,
- ↳ La dénonciation aux créanciers inscrits,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,
- ↳ Les procès-verbaux de description des immeubles saisis, et les diagnostics immobiliers d'usage,
- ↳ Les titres de propriété.

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. Consumm, 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

TROIS LOTS :

- **sur la mise à prix de 90.000,00 € (quatre-vingt-dix mille euros), pour le PREMIER LOT DE VENTE, à savoir les biens saisis situés sur la parcelle cadastrée CT 534, lots n°27, 46, 53, 82**
- **sur la mise à prix de 140.000,00 € (cent quarante mille euros), pour le DEUXIEME LOT DE VENTE, à savoir les biens saisis situés la parcelle cadastrée CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184**
- **sur la mise à prix de 40.000,00 € (quarante mille euros), pour le TROISIEME LOT DE VENTE, à savoir les biens saisis situés la parcelle cadastrée IK 623, lots n°11 et 46**

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

Il résulte de l'acte de vente du 16/02/2009 que :

Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé (Annexe n°2), délivré le 4 février 2009, sous le numéro CU 51454 09 K 4033 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption – Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Communauté de l'Agglomération de Reims

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

08T7 : Circulation aérienne

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan local d'urbanisme approuvé le 26 février 2008, et mis en compatibilité le 4 avril 2008

PLU zone Uba

ZAC Dauphinot

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain est situé dans le périmètre d'une voie bruyante de type II

Le terrain est situé dans le périmètre de consultation du Préfet au titre de la protection du patrimoine archéologique urbain.

Pour les projets dont la conception conduirait à des droits dépassant les normes courantes, en particulier en ce qui concerne les débits, la hauteur piézométrique ou la puissance électrique, les renseignements complémentaires pourront être fournis par les services techniques intéressés (Ville de REIMS –E.D.F.).

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

- Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage fêmeuré ci-annexé aux présentes (Annexe n°3), a été délivré par l'autorité compétente le 19 janvier 2009. Il résulte de ce certificat que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes porte le numéro 72 promenade du Peignage.

- Certificat de non péril

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le 21 janvier 2009, et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes (Annexe n°4) que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes n'est pas frappé d'un arrêté de péril.

Il résulte de l'acte de vente du 16/02/2009 que :

Purge du droit de préemption urbain

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 12 janvier 2009.

Par lettre en date du 28 janvier 2009 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.(Annexe n°5)

SERVITUDES CT 534, lots n°27, 46, 53, 82

Il résulte de l'acte de vente du 16/02/2009 que :

Sur les servitudes

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - du présent acte.

URBANISME CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184

Il résulte de l'acte de vente du 13/03/1989 que :

URBANISME

Il résulte d'une note d'urbanisme délivrée par la Mairie de REIMS, au notaire associé soussigné ce qui suit littéralement rapporté :

- Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : plan d'occupation des sols (P.O.S.) - zone URB - rendu public le 31 juillet 1979, approuvé le 10 juin 1982, et mis en révision le 30 juin 1986.

LE NOUVEAU PROPRIETAIRE fera son affaire personnelle du respect de toutes prescriptions pouvant résulter de tous plans ou projets de plans d'alignement, d'embellissement, d'extension ou d'aménagements locaux ou régionaux, rattachement qui pourraient grever LES BIENS.

DROIT DE PREEMPTION CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184

Il résulte de l'acte de vente du 13/03/1989 que :

Droit de préemption ZIF ou IZU

L'immeuble ayant fait l'objet d'une mise en co-propriété depuis plus de dix ans et n'étant pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre, la présente vente échappe au droit de préemption dont la ville bénéficierait en raison de l'existence éventuelle d'une zone d'intervention foncière ou d'un droit de préemption urbain.

SERVITUDES CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184

Il résulte de l'acte de vente du 13/03/1989 que :

SERVITUDES

L'ANCIEN PROPRIETAIRE déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LES BIENS.

LE NOUVEAU PROPRIETAIRE supportera les servitudes passives de toutes natures, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, que ces servitudes soient de droit privé ou de droit public, telles que d'alignement, de rattachement, d'urbanisme ou autres.

URBANISME IK 623, lots n°11 et 46

Il résulte de l'acte de vente du 20/09/2003 que :

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

1°/ Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de REIMS le 26 août 2003, de laquelle il résulte notamment que ledit immeuble n'est pas concerné par le plan d'alignement.

2°/ Un certificat de numérotage délivré par ladite Mairie le 30 janvier 1995.

3°/ Et une attestation délivrée par ladite Mairie le 7 août 2003 de laquelle il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

"L'immeuble sis à REIMS, 35bis rue Clovis n'est pas à ce jour frappé d'une procédure de déclaration en insalubrité, ni d'un arrêté d'interdiction d'habiter."

"Il possède un branchement sur le réseau public de tout-à-l'égout."

"En cas de modification de l'installation sanitaire existante (création wc, salle-de-bains ...) le service communal d'hygiène et de santé devra être consulté."

DROIT DE PREEMPTION IK 623, lots n°11 et 46

Il résulte de l'acte de vente du 20/09/2003 que :

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION 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'entrait 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 en date du 17 septembre 2003 est annexé aux présentes.

L'aliénation dudit 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.

SERVITUDES IK 623, lots n°11 et 46

Il résulte de l'acte de vente du 20/09/2003 que :

3-) 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.

DECLARATION DU VENDEUR :

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 ou encore du règlement de copropriété.

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description dressé le 4 septembre 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), que les biens situés sur la parcelle cadastrée **CT 534, lots n°27, 46, 53, 82 (1^{er} lot de vente)** sont loués pour un montant de 780 € par mois.

Il ressort du procès-verbal de description dressé le 28 août 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), que les biens situés sur la parcelle cadastrée **CM 116, lots n°97, 142, 144 et 184 (2^e lot de vente)**, sont occupés par le propriétaire.

Il ressort du procès-verbal de description dressé le 29 août 2018 par le ministère de la SCP Philippe WITASSE et Geneviève VAN CANNEYT, huissiers de justice associés à REIMS (51), que les biens situés sur la parcelle cadastrée **IK 623, lots n°11 et 46 (3^e lot de vente)**, sont loués à la société ALLANS, dont le gérant est le propriétaire.

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 des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Louis Stanislas RAFFIN**
Avocat au barreau de REIMS

A REIMS
Le