

# **VENTE**

## **dans les formes prescrites en matière de saisie immobilière**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Tribunal Judiciaire de DIJON, Département de la Côte d'Or a tranché en  
l'audience publique de la Chambre des Criées du **19 mars 2025**.

la sentence d'adjudication suivante :

### **CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

## **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

Clauses et conditions générales et particulières auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de DIJON à la Cité Judiciaire, 13 boulevard Clémenceau à 21000 DIJON, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, les immeubles dont la désignation suit :

### **A Dijon (21000) :**

#### **Deux locaux commerciaux bruts de béton à aménager 3 – 3 B rue du 27<sup>ème</sup> régiment d'infanterie**

Dans un ensemble immobilier divisé en lots de volume situé à Dijon, à l'angle de l'avenue du Drapeau et du Boulevard Pascal, cadastré AT 229 pour une contenance de 20a 70ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi suivant acte dressé par Me Philippe CLEON, Notaire à Dijon, le 23.06.2010 publié au Service de la publicité foncière de Dijon le 25.06.2010 sous les références d'enlissement 2104P01 2010P5744 (création de 6 volumes) et d'un modificatif d'état descriptif de division en volumes établi par la SCP CLEON le 28.07.2010 publié le 30.07.2010 sous les références d'enlissement 2104P01 2010P6954 avec attestation rectificative publiée le 14.09.2010 sous les références d'enlissement 2104P01 2010P8219, du modificatif publié le 10.11.2011 sous les références d'enlissement 2104P01 2011P11533 et du modificatif publié le 21.03.2012 sous les références d'enlissement 2104P01 2012P3371

Aux termes de l'état descriptif et de ses modificatifs, lesdits volumes sont désignés comme suit :

- **LOT DE VOLUME SIX (6) :** local à usage commercial brut de béton à aménager situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 84 m<sup>2</sup> environ (environ 12 m de linéaire de façade sur la rue du 27<sup>e</sup> RI et de 9 m sur la petite place)
- **LOT DE VOLUME VINGT ET UN (21) :** local à usage commercial brut de béton à aménager d'une superficie de 160 m<sup>2</sup> environ situé au rez-de-chaussée (environ 10 m de linéaire de façade sur la petite place et une vitrine sur le jardinet de 5 m) avec espace vert latéral.

Il est annexé à la présente l'acte de vente du 28.07.2010.

VUE AERIEENNE (extrait Google Earth)



AVOYENTES.FR  
LIMON - 3 rue du 2<sup>ème</sup> RI  
04 OCTOBRE 2024



Page 3 sur 10

Photo extraite du pv descriptif AD LITEM  
du 04.10.2024

## LOCALISATION

L'immeuble est situé dans le quartier Junot, qui a été édifié au début des années 2000 sur le site des anciennes casernes.

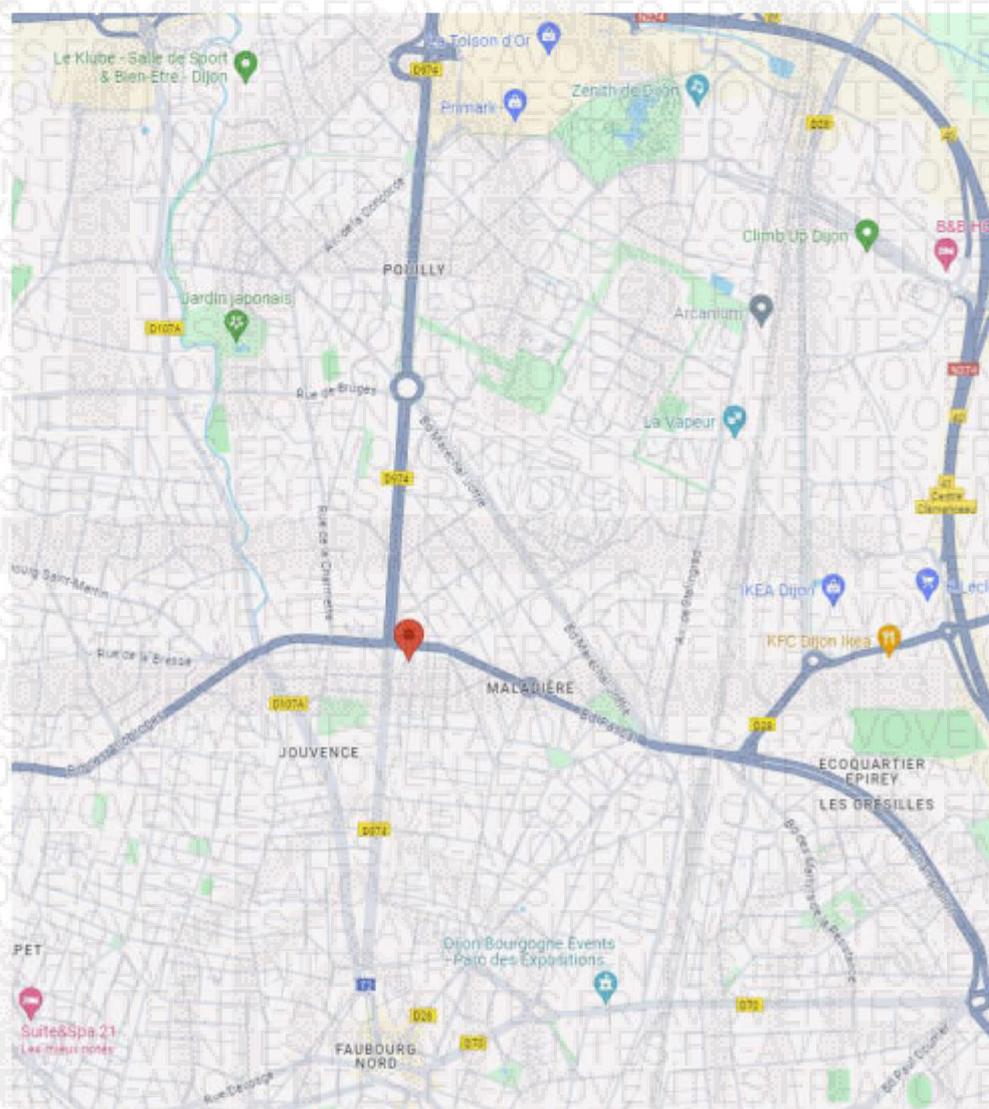
Il est bordé par l'axe reliant la Place de la République (limitrophe du centre-ville historique) au Centre Commercial de Toison d'Or (avec accès à la rocade de contournement de la Métropole).

Il est au nord longé par le boulevard périphérique intérieur de la ville.

Le quartier est composé d'immeubles collectifs d'architecture et d'organisation contemporaines.

Il est très bien desservi par les transports en commun, pour bénéficier notamment d'un arrêt de Tram immédiatement à proximité.

Il y a des commerces divers (et notamment superette, boulangerie) dans le bâtiment et à proximité immédiate.



## QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie

### A la requête de :

**La SAS BDR & ASSOCIES prise en la personne de Maître Xavier BROUARD**, Mandataires Judiciaires, dont le siège est 34 rue Sainte-Anne à 75001 PARIS, **prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la**

fonction à laquelle elle a été désignée par jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 09 septembre 2021.

Ayant pour avocat constitué la **SELAS LANCELIN & LAMBERT**, Avocats au Barreau de Dijon, y demeurant Résidence Darcy, 4 D rue Docteur Maret à 21000 DIJON.

### A l'encontre de :

## TITRE EXECUTOIRE

La présente mise en vente a lieu en vertu et en exécution d'une Ordonnance rendue sur requête par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de Paris le 18 septembre 2024 et désignant la SAS BDR & ASSOCIES pour poursuivre la vente par le ministère de la SELAS LANCELIN & LAMBERT, Avocats.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de Dijon le **8 novembre 2024** sous les références d'enlissement **2104P01 2024S58**.

L'extrait de l'ordonnance rendue par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de PARIS est le suivant :

## ORDONNANCE

Nous,

Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire

désigné par Jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 09 septembre 2021 ;

Assisté du Greffier,

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui ;  
Vu les articles L.642-18 et suivants du Code de Commerce ;  
Vu les articles L.642-22 et suivants du Code de commerce,  
Vu le Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

), dûment entendue ou convoquée ;

- Ordonnons la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Dijon par le ministère de la SELAS LANCELIN & LAMBERT, Avocats au Barreau de Dijon, y demeurant Résidence Darcy, 4 D rue Docteur Maret à 21000 DIJON, commis à cet effet, en UN seul lot des immeubles ci-après désignés :

**Ville de DIJON (21000) (Côte d'Or)**  
**3-3 B rue du 27<sup>ème</sup> régiment d'infanterie**

Dans un ensemble immobilier situé à DIJON, à l'angle de l'avenue du Drapeau et du Boulevard Pascal, cadastré section AT n° 229 pour une contenance de 20a 70ca,

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi suivant acte dressé par Maître Philippe CLEON, notaire à Dijon, le 23 juin 2010 dont une copie authentique a été déposée à la conservation des hypothèques de Dijon le 25 juin 2010,

Et d'un modificatif d'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître CLEON, notaire, le 30 juillet 2010,

Aux termes de l'état descriptif de division volumétriques, lesdits volumes ont été désignés comme suit :

- Lot de volume n° 6 :

La propriété d'un volume de forme irrégulière défini par la somme mathématique des volumes géométriques communiquant entre eux ci-après définis :

UP51702794

**Fraction 6-1 :**

Une première fraction de volume 6-1 de forme irrégulière, d'une surface de base de 92 m<sup>2</sup>, entre la cote 250,79 m (axe moyen de la dalle du rez-de-chaussée) au niveau bas et jusqu'à la cote 255,00 m (axe moyen de la dalle du 1<sup>er</sup> étage) du niveau général de la France au niveau haut, telle que cette fraction figure sous teinte vert foncé au plan n° 2 annexé à l'acte d'acquisition.

**Fraction 6-2 :**

Une deuxième fraction de volume 6-2 de forme irrégulière, d'une surface de base de 1 m<sup>2</sup>, entre la cote 255,00 m (axe moyen de la dalle du 1<sup>er</sup> étage) du niveau général de la France au niveau bas et sans limitation vers le haut, telle que cette fraction figure sous teinte vert foncé aux plans n° 3 à 7 annexés à l'acte d'acquisition.

Il s'agit d'un local à usage commercial au rez-de-chaussée.

- Lot de volume n° 21 (initialement lot 15 devenu 19, 20 et 21 aux termes d'un état descriptif de division du 23 février 2012 publié le 21 mars 2012 volume 2012 P n° 3371)

Il s'agit d'un local à usage commercial au rez-de-chaussée avec espace vert latéral.

- Fixons la mise à prix à la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €) sans faculté de baisse de mise à prix ;
- Disons que pour l'ensemble des immeubles ci-avant désignés, les conditions de la vente seront celles de droit commun en pareille matière ;
- Disons que la vente aura lieu à charge par l'acquéreur de faire son affaire personnelle de l'occupation éventuelle des lieux ;
- Disons que la publicité de la vente se fera dans les organes de presse locaux utilisés suivant les dispositions prévues au Code des Procédures civiles d'exécution, à laquelle sera ajoutée une annonce sur le site AVOVENTES.FR ;
- Disons que la visite de l'immeuble dont s'agit sera organisée par la SELARL BDR & ASSOCIES représentée par Maître Xavier BROUARD, ès-qualités de liquidateur judiciaire d'AVOVENTES.FR en lien avec la SELARL AD LITEM SOULARD – de FOURNOUX, Commissaires de justice à Dijon, préalablement à l'audience d'adjudication ;
- Disons que la présente ordonnance sera publiée à la diligence du liquidateur au Service de la publicité foncière de Dijon 1, lieu de situation des biens, dans les conditions prévues pour le commandement de saisie immobilière aux articles R. 321-6 et R. 321-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;
- Disons que le Directeur du Service de la publicité foncière pourra procéder à la formalité de publicité de l'ordonnance, même si des commandements ont antérieurement été publiés, et ce en application de l'article R 642-23 du Code de commerce ;

➤ Ordonnons la notification de la présente ordonnance par pli recommandé avec demande d'avis de réception par les soins du greffe à :

↳ La SELARL BDR & ASSOCIES pris en la personne de Maître Xavier BROUARD, ès-qualités de liquidateur judiciaire dont le siège est 34 rue Sainte-Anne à 75001 PARIS ;

↳ Le TRESOR PUBLIC en vertu d'une hypothèque légale publiée le 11 décembre 2018, volume 2018 V n° 5441, avec reprise pour ordre publiée le 21 juin 2019, volume 2019 V n° 2791, au domicile élu au Centre des Finances Publiques de PARIS, Service des Impôts des Entreprises, 9 rue d'Uzès à 75009 PARIS ;

↳ Le TRESOR PUBLIC en vertu d'une hypothèque légale publiée le 03 juillet 2019, volume 2019 V n° 2999, avec reprise pour ordre publiée le 1<sup>er</sup> juillet 2020, volume 2020 V n° 3888, au domicile élu au Centre des Finances Publiques de Dijon, Service des Impôts des Particuliers de Dijon et amendes, 25 rue de la Boudronnée à 21000 DIJON ;

↳ Le TRESOR PUBLIC en vertu d'une hypothèque légale publiée le 03 juillet 2020, volume 2020 V n° 3974, au domicile élu au Centre des Finances Publiques de Dijon, Service des Impôts des Particuliers de Dijon et amendes, 25 rue de la Boudronnée à 21000 DIJON ;

↳ Le TRESOR PUBLIC en vertu d'une hypothèque légale publiée le 22 mars 2021, volume 2021 V n° 2055, au domicile élu au Centre des Finances Publiques de Dijon, Service des Impôts des Particuliers de Dijon et amendes, 25 rue de la Boudronnée à 21000 DIJON ;

↳ au Procureur de la République.

↳ aux éventuels contrôleurs.

Fait à PARIS,

Le 18/5/24



©AVOVENTES.FR

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de cette ordonnance est annexée ci- après.

### **AUDIENCE D'ADJUDICATION**

L'audience de vente aura lieu le

**MERCREDI DIX NEUF MARS DEUX MILLE VINGT CINQ**  
**A DIX HEURES TRENTE**  
**(Mercredi 19.03.2025 à 10h30)**

à l'audience des ventes judiciaires du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Dijon, siégeant Cité Judiciaire, 13 boulevard Clémenceau à 21000 Dijon.

### **MISE A PRIX**

La mise à prix des biens saisis est fixée par l'ordonnance rendue sur requête par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 12 décembre 2023 à la somme suivante : **QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €) sans faculté de baisse de mise à prix.**

### **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Lesdits biens ont fait d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL AD LITEM – SOULARD – de FOURNOUX, Commissaire de justice à Dijon, le 4 octobre 2024, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

Les volumes sont situés dans un immeuble livré aux environs de l'année 2010.

Les étages sont des appartements exploités par le bailleur Grand Dijon Habitat.

Au rez-de-chaussée se trouvent des cellules commerciales exploitées.

Les volumes 6 et 21 constituent 2 cellules commerciales non exploitées et murées.

## SUPERFICIE ET PLANS

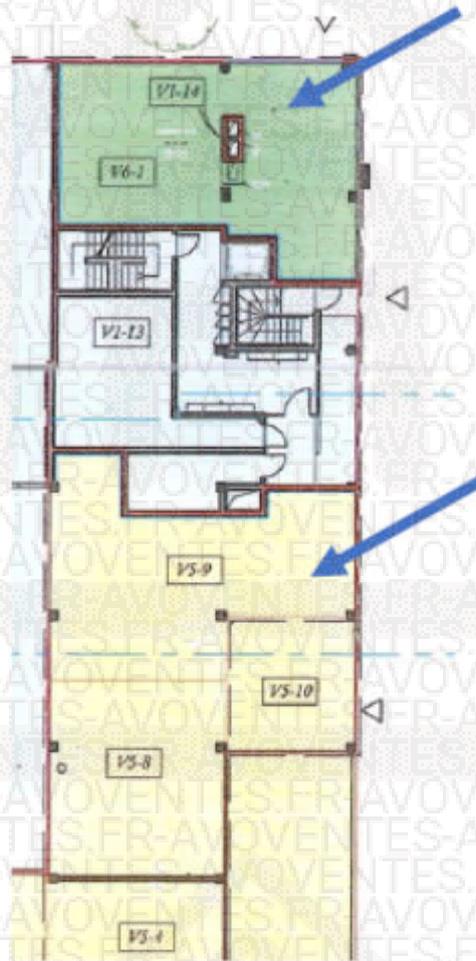
Selon les indications contenues dans le procès-verbal de description et,

A la lecture des informations communiquées, la superficie des volumes serait de

Volume 6 : 84 m<sup>2</sup>

Volume 21 : 160 m<sup>2</sup>

Plan



## **OCCUPATION**

Les biens sont inoccupés et inexploités.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la pour avoir été acquis en l'état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CLEON, Notaire associé de la SCP LAUREAU, CLEON et MUGNERET, Notaires associés à la résidence de Dijon, en date du 28 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de Dijon le 30 juillet 2010 sous les références d'enlissement 2104P01 2010P6955, avec attestation rectificative en date du 7 septembre 2010 publiée le 14 septembre 2010 sous les références d'enlissement 2104P01 2010P8220.

## **SERVITUDES**

Le certificat d'urbanisme d'information a été sollicité auprès de la mairie de DIJON et sera annexé au présent cahier des conditions de la vente dès réception.

## **LOTISSEMENT**

Les immeubles vendus ne sont pas situés dans un lotissement.

## **SYNDIC**

Les immeubles vendus dépendent d'un ensemble immobilier divisé en volume métrique (cf. état description de division).

Il ne s'agit donc pas d'une copropriété de lots.

Selon le procès-verbal descriptif dressé par AD LITEM, GRAND DIJON HABITAT, qui exploite les logements de l'immeuble, a indiqué à l'huissier qu'aucun syndic de copropriété n'est nommé.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

S'agissant d'une construction de 2010, le CABINET PERNOT EXPERTISES a précisé à l'avocat rédacteur que qu'il n'y avait pas de diagnostic amiante à dresser.

Par ailleurs, les locaux étant brut et sans installation fixe de chauffage, il n'a pas été dressé de DPE.

Il convient de se reporter aux diagnostics techniques joints au présent cahier des conditions de la vente qui ont été réalisés par :

- L'état des risques et pollutions actualisé au 29 octobre 2024

Le bien saisi étant relié au réseau collectif d'assainissement, il n'a pas été réalisé de diagnostic assainissement.

## RADON

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

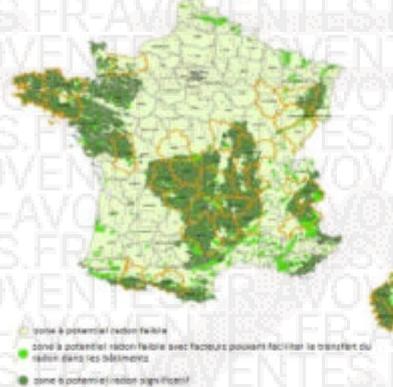
L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune de Dijon se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose en effet que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel de radon de niveau 3.

Le zonage à potentiel radon des sols  
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

## DISPOSITIONS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente a été délivré par la Ville de Dijon le 27 mars 2024 et est annexé à titre documentaire au présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat poursuivant insère ce certificat à titre documentaire et dégage d'ores et déjà toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple (cf. certificat d'urbanisme délivré le 27.03.2024), il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L616 :

« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction ».*

### **SEQUESTRE**

Les fonds provenant de la vente seront transmis à la **SAS BDR & ASSOCIES prise en la personne de Maître Xavier BROUARD** en sa qualité de liquidateur qui procédera à leur répartition conformément aux règles des procédures collectives.

## **II – CONDITIONS GENERALES**

Annexe n° 3 à l'article 12 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

#### **ARTICLE 2 – 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 ou le débiteur 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.

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 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

#### **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION 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 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – 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 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 – 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **ARTICLE 13 – 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 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 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 14 – 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 15 – 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 postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – 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 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits és-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **ARTICLE 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

### **ARTICLE 21 – ÉLECTION 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 V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 22 – IMMEUBLE 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 23 – 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<sup>er</sup> 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.

Ainsi fait et dressé par la SELAS LANCELIN & LAMBERT, Avocat  
poursuivant.

Fait à DIJON,  
Le 6 janvier 2025

Pièces jointes :

1. Jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 09.09.2021
2. Ordonnance sur requête du Tribunal de Commerce de Paris du 18.09.2024
3. Matrice cadastrale
4. Plan cadastral
5. Etat hypothécaire au 08.02.2024
6. Etat hypothécaires sur formalités au 08.11.2024
7. Acte de propriété du 28.07.2010
8. Rapport AVOVENTES juillet 2023
9. Procès-verbal descriptif du 08.03.2024
10. Procès-verbal descriptif du 04.10.2024
11. Diagnostics techniques
12. Courrier GRAND DIJON HABITAT du 23 février 2024
13. Plan
14. Certificat d'urbanisme