

**EXTRAIT DES MINUTES DU  
GREFFE DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE DIJON  
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR**

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Dijon - Département de la Côte d'Or - a tranché en l'audience publique des saisies immobilières

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 ventes judiciaires du Tribunal Judiciaire de Dijon à la Cité Judiciaire, 13 boulevard Clémenceau à 21000 Dijon, sur ordonnance valant saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, les immeubles dont la désignation suit :

### **Commune de Ladoix-Serrigny (21550) :**

Une maison d'habitation édifée dans les années 2000 située 23 route de Ruffey les Beaune comportant :

- un sous-sol semi-enterré avec garage, buanderie, salle d'eau,
- au rez-de-chaussée : Une vaste pièce de vie avec coin cuisine, trois chambres, une salle de bain, WC,
- A l'étage : une suite composée d'une grande chambre et d'un dressing,

Cabanon

Piscine

Le tout sur un terrain d'une superficie de 11a 18ca cadastré section **ZB 181**.

## **QUALITE DES PARTIES**

La vente est poursuivie

A la requête de :

**La SELARL MJ & ASSOCIES** représentée par **Maître Véronique THIEBAUT**, mandataire judiciaire, dont le siège social est 5 rue Docteur Chaussier à 21000 DIJON, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de

, fonctions auxquelles elle a été désignée par jugement du Tribunal de Commerce de Dijon en date du 17 décembre 2024.

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 service des procédures collectives de DIJON le 27 février 2026 et désignant la SELARL MJ& 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 17 avril 2026 sous les références d'enlissement 2104P01 2026S23.

L'ordonnance rendue par le Juge-Commissaire est ainsi conçue :

### ORDONNANCE

Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire de

par Jugement du Tribunal de Commerce de Dijon du 17 décembre 2024,

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,

La SELARL AJRS représentée par Maître Marlène LOISEAU, *es-qualité de*  
mandataire ad hoc à la succession de  
sûrément entendue ou convoquée *selon cas*  
du 31/04/26 ;

- 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 Daroy, 4 D rue Docteur Maret à 21000 Dijon, commis à cet effet, des immeubles ci-après désignés :

#### Commune de Ladoix-Serrigny (21) :

Une maison d'habitation située 23 route de Ruffey les Beaune édifée sur un terrain d'une superficie de 11a 18ca cadastrée section ZB 181 ;

- Fixons la mise à prix à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000.00 €) ;
- 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](http://avoventes.fr).



- Désignons la SELARL AD LITEM, Commissaires de justice, demeurant 2 rue Amiral Roussin à 21000 Dijon, aux fins d'établissement d'un procès-verbal descriptif complet avec photographies de l'immeuble objet de la mise en vente, ce procès-verbal devant comporter pour l'immeuble l'indication de la surface habitable, les conditions d'occupation, l'état général du bien, lequel sera annexé au cahier des conditions de la vente, et ce, en lien avec le Cabinet PERNOT EXPERTISES, 11 avenue Gounod à 21000 DIJON, à l'effet de dresser les diagnostics techniques obligatoires en matière de vente immobilière qui seront annexés au cahier des conditions de la vente,
- Disons que la visite de l'immeuble dont s'agit sera organisée par la SELARL MJ & ASSOCIES, représentée par Maître Véronique THIEBAUT, ès-qualités de liquidateur judiciaire de la SELARL AD LITEM, 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, 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 MJ & ASSOCIES représentée par Maître Véronique THIEBAUT, ès-qualités de liquidateur judiciaire de la SELARL AD LITEM, Commissaires de justice à Dijon,
  - La SELARL AJRS représentée par Maître Marlène LOISEAU, ès-qualité de mandataire ad hoc à la succession de la SELARL AD LITEM, Commissaires de justice à Dijon,
  - Le TRESOR PUBLIC, PRS DE LA COTE D'OR, situé 25 rue de la Bourdonnée à 21000 Dijon, en vertu d'hypothèques légales publiées le 20.10.2023 sous les références d'enlissement 2104P01 2023V6201 pour garantie d'une somme de 54 396 €, le 16.01.2024 sous les références d'enlissement 2104P01 2024V199 pour garantie d'une somme de 7283.00 €, le 05.11.2024 sous les références d'enlissement 2104P01 2024V4926 pour garantie d'une somme de 1474.87 €,



- La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, en vertu d'une hypothèque judiciaire provisoire publié le 18.10.2024 volume 2104P01 2024V0525 convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée le 21.05.2025 sous les références d'enlèvement 2104P01 2025V2548 pour garantie d'une somme de 246 503,96 €, au domicile élu au Cabinet DEJANS, Avocat au Barreau de Senlis, domicilié 17 avenue Roch à 60300 Senlis.

- au Procureur de la République.

- aux éventuels coobligés.

Fait à DIJON,

Le 17/08/2026.

Le Juge Chromoisin

Le Greffier

© AVOVENTES.FR

En conséquence, la République française mandate et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commissaires et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président et par le greffier.

Pour première copie exécutoire certifiée conforme à l'original, délivrée à

pourvoi en appel

Page 7/7

Me Simon CAMBRET



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 SEPT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT SIX**  
**A DIX HEURES TRENTE**  
**(Mercredi 07/10/2026 à 10H30)**

à l'audience des criées 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 service des procédures  
collectives Dijon en date du 27 février 2026 à la somme suivante :

**Mise à prix : CENT MILLE EUROS (100 000.00 €)**

## **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 2 avril 2026, dont une copie est annexée au présent cahier  
des conditions de la vente.

## **OCCUPATION**

Les biens sont inoccupés.

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**

est propriétaire de cet actif immobilier pour  
l'avoir acquis par acte notarié dressé par Me Lucie LAVOILLOTTE,  
Notaire à la résidence de Beaune, en date du 3 novembre 2020, publié au  
service de la publicité foncière de Dijon le 1<sup>er</sup> décembre 2020 sous les  
références d'enlissement 2104P01 2020P20737.

## SUPERFICIE

### • Croquis et superficies



| <b>VOLUME</b> | <b>SURFACE<br/>EN M2</b> |
|---------------|--------------------------|
|---------------|--------------------------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| Séjour cuisine | 49,91         |
| Dégagement     | 4,32          |
| Salle de bains | 6,36          |
| WC,            | 1,64          |
| Chambre 1      | 12,97         |
| Chambre 2      | 13,51         |
| Chambre 3      | 10,12         |
| Chambre 4      | 13,28         |
| Dressing       | 11,31         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>123,42</b> |
| Buanderie      | 13,56         |
| Garage         | 24,89         |
| WC,            | 1,88          |

### **SERVITUDES**

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis, autres que les servitudes d'utilité publique éventuellement mentionnées dans le certificat d'urbanisme sollicité auprès de la Mairie de Ladoix-Serrigny par l'avocat rédacteur dont aucune suite n'a été donnée.

### **LOTISSEMENT**

Les immeubles vendus ne sont pas situés dans un lotissement.

## SYNDIC

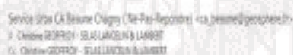
Les immeubles vendus ne dépendent pas d'un ensemble en copropriété.

## DISPOSITIONS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente a été sollicité par l'avocat rédacteur auprès de la Mairie de Ladoix-Serrigny par courrier recommandé du 16 mars 2026 auquel il n'a pas été répondu.

Une nouvelle demande a été déposée en ligne par l'avocat rédacteur le 10 juin 2026 :

Dépôt de dossier en ligne n° 113236



Commune de LADOIX-SERRIGNY  
3 Place de la Mairie  
21550 LADOIX-SERRIGNY

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi par voie électronique au Service Urbanisme de la Ville de LADON-SEFRIGNY une demande de **Certificat d'urbanisme**, enregistrée le **10/06/2025** sous le numéro **CU 011 606 36 00020**.  
Le présent récépissé, que nous vous invitons à conserver, atteste de la réception de votre demande. Il ne dispense pas de la complétude ou de la recevabilité de votre dossier.  
Le délai d'instruction de votre dossier est de **1 mois**.

Le délai d'instruction de votre dossier est de 1 mois.

- Si vous avez **donné une délégation préalable** et si vous ne recevez pas de courriel de l'administration dans ce délai, vous bénéficiez d'une décision de non-opposition à ces travaux ou aménagements.
  - Si vous avez **donné une demande de permis** et si vous ne recevez pas de courriel de l'administration dans ce délai, vous bénéficiez d'un permis tacite.
  - Si vous avez **donné une demande de certificat d'urbanisme** et qu'il aucune réponse ne vous est fournie dans ce délai, vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme tacite.
- Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la validation d'un projet mais uniquement sur la garantie du certificat d'urbanisme d'information (des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

\*Autefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire

- Soit pour vous aviser qu'un autre détail est applicable, lorsque le code de l'urbanisme n'a prévu pour permettre les consultations réciproques si votre projet nécessite la consultation d'autres services.
- Soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.
- Soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

Si vous recevez une telle lettre avant la fin du mois qui suit le dépôt de votre dossier, celle-ci remplacera le présent reçu par voie électronique.  
Si vous n'avez rien reçu à la fin du mois qui suit le dépôt de votre dossier, le délai d'instruction ne pourra plus être modifié.

\*Attention : le permis ou la décision de non-opposition ne sont définitifs qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable ou du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Confidence

L'avocat poursuivant insérera ce certificat à titre documentaire dès sa réception 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 ne sont pas situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain.

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 ».*

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Il convient de se reporter aux diagnostics techniques joints au présent cahier des conditions de la vente qui ont été réalisés par le CABINET PERNOT EXPERTISES le 22 avril 2026 :

- 1 rapport diag élec
- 1 diagnostic amiante
- 1 rapport DPE
- 1 rapport gaz
- 1 rapport état des risques

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 :

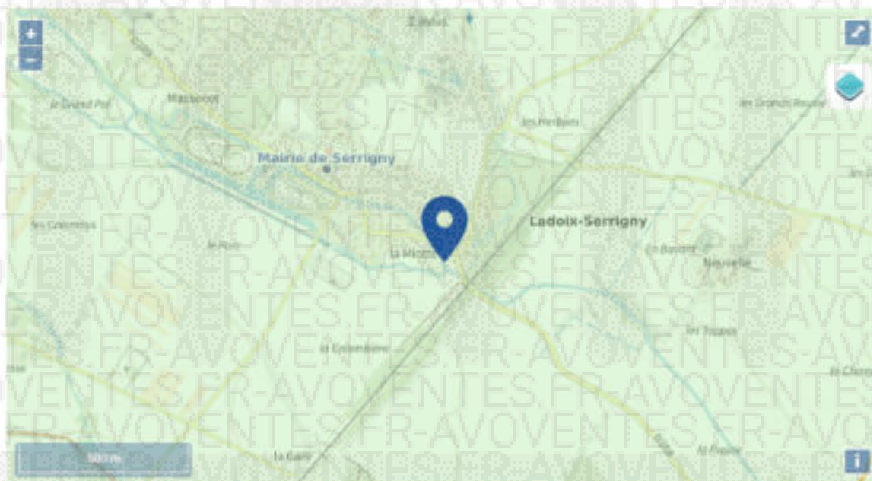
- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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 Ladoix-Serrigny se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### Carte du potentiel radon par commune



**Légende :**

### Informations détaillées

**RADON :** Potentiel radon faible : recommandations et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 1/3. Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche [ici](#).

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.

### **ASSAINISSEMENT**

La commune est relié à un système d'assainissement collectif des eaux usées.

#### **Ladoix-Serrigny**

- Station type biologique
- RD20A, 21550 Ladoix-Serrigny

Renseignements via le lien : [Assainissement Collectif - Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud](#)

### **SEQUESTRE**

Les fonds provenant de la vente seront transmis à la SELARL MJ & ASSOCIES en sa qualité de liquidateur et 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 15 juin 2026

Pièces jointes :

- |            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Pièce n° 1 | Jugement du Tribunal de Commerce du 17/12/2024<br>(ouverture LJ)         |
| Pièce n° 2 | Ordonnance sur requête du Tribunal de Commerce de Dijon<br>du 27.02.2026 |
| Pièce n° 3 | Matrice                                                                  |
| Pièce n° 4 | Plan cadastral                                                           |
| Pièce n° 5 | Renseignements hypothécaires hors formalités                             |
| Pièce n° 6 | Renseignements hypothécaires sur formalités                              |
| Pièce n° 7 | Procès-verbal descriptif du 02.04.2026                                   |
| Pièce n° 8 | Diagnostics techniques                                                   |
| Pièce n° 9 | Lettre RAR Mairie de Ladoix-Serrigny du 16.03.2026                       |