

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

VENTE SUR LICITATION

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 Mercredi 2 décembre 2026 à 10 H 30.

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

**auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal judiciaire
de Dijon au plus offrant et dernier enchérisseur**

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Ayant pour Avocat la **SELAS LANCELIN & LAMBERT**,
Avocats au Barreau de DIJON, demeurant à 21000 DIJON, 4 rue Docteur
Maret, laquelle se constitue sur la présente poursuite de licitation.

A L'ENCONTRE DE :

En exécution d'un Jugement rendu par la 1ère Chambre du Tribunal judiciaire
de Dijon le 17 novembre 2025 n° RG 23/01649, signifié à
par acte de la SELARL KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE
D'AZUR, Commissaire de justice à Fréjus, le 4 décembre 2025 et selon acte
d'acquiescement de du 24 novembre 2025, devenu
définitif dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de
décédée le 25 mai 2021 à CHATILLON SUR SEINE ;

DIT que est redevable à la masse indivise de la somme de 24.000 euros au titre de l'indemnité pour jouissance privative du bien immobilier situé 10, Grande Rue à BISSEY LA COTE du 1^{er} avril 2019 au 1^{er} avril 2023 ;

COMMET Maître Xavier BONTEMPS, notaire à CHATILLON SUR SEINE, pour procéder aux opérations de liquidation partage ;

DESIGNE le Juge commis du Tribunal judiciaire de Dijon pour surveiller le déroulement des opérations, avec lequel les échanges se feront par lettre simple, adressée en copie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux avocats des parties ;

ORDONNE, préalablement au partage, la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de Dijon, à son audience des criées ;

8

- du bien immobilier situé, 10, Grande Rue à BISSEY LA COTE (21520), cadastré sur le territoire de cette commune section S, n°162 et 163, pour une contenance totale de 15 ares et 50 centiares, sur la mise à prix de 65.000 euros ;

DIT que la SELAS LANCELIN & LAMBERT, avocats associés à Dijon, établira le cahier des conditions de la vente qui sera déposé au greffe du Juge de l'exécution conformément aux dispositions de l'article 1275 du Code de procédure civile et auquel sera annexé le procès-verbal de description ;

DESIGNE la SELARL AD LITEM, commissaires de justice associés à Dijon, afin d'établir le procès-verbal de description et procéder aux visites de l'immeuble licité ;

DESIGNE le Cabinet ROUSSEL (10, Boulevard de Brosse à Dijon) afin de procéder à l'établissement des diagnostics techniques exigés en matière de vente immobilière ;

DIT que la SELARL AD LITEM, commissaires de justice associés à Dijon, sera éventuellement assistée de la force publique, d'un serrurier et de témoins aux jours et heures légales de son choix, à charge pour elle de prévenir les consorts et tout occupant de leur chef par lettre recommandée avec avis de réception et lettre simple au moins 15 jours avant ;

DIT qu'il en sera référé au Juge commis au partage en cas de difficultés ;

DIT qu'il sera procédé à la publicité de la vente par :
- affichage d'un avis dans les locaux du Tribunal, en mairie et à l'entrée de l'immeuble,
- une annonce légale et deux avis sommaires dans le journal LE BIEN PUBLIC,
- un avis sur le site avoventes.fr;

DÉSIGNE Maître Xavier BONTEMPS, notaire à CHATILLON SUR SEINE en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

DIT que Me BONTEMPS fera connaître sans délai au juge son acceptation, et qu'en cas de refus ou empêchement, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge commis rendue sur requête ;

FIXE à la somme de 1.500 euros le montant de la provision à valoir sur les émoluments, taxes et frais du notaire commis ;

DIT que cette provision sera versée directement entre les mains du notaire commis par chacune des parties, à parts égales, soit 750 euros chacune ;

AUTORISE, en cas de carence de l'une des parties dans le paiement de sa part de provision, une autre à provisionner en ses lieux et places ;

DISPENSE la partie bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du versement

9

d'une provision ;

DIT qu'après acceptation de sa mission et dès réception de la provision, le notaire commis devra convoquer dans le délai de 15 jours les parties et leurs avocats, par tout moyen conférant date certaine, pour une première réunion contradictoire qui devra se tenir avant expiration d'un délai de deux mois, lors de laquelle seront notamment évoqués la méthodologie, les diligences attendues de chacune d'elles ainsi que le calendrier des opérations ;

ENJOINT aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du notaire, les pièces suivantes :

- le livret de famille,
- le contrat de mariage (le cas échéant),
- les actes notariés de propriété pour les immeubles,
- les actes et tout document relatif aux donations, successions et autres dispositions de dernières volontés,
- la liste des adresses des établissements bancaires où les parties/le défunt disposait d'un compte,
- les contrats d'assurance-vie (le cas échéant),
- les certificats d'immatriculation des véhicules,
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
- une liste des crédits en cours,
- les statuts de sociétés (le cas échéant), accompagné des comptes des trois derniers exercices, des trois dernières assemblées générales et en précisant, le cas échéant, les nom et adresse de l'expert-comptable,
- toutes pièces justificatives des créances, récompenses et reprises éventuellement revendiquées ;
- les éléments justificatifs nécessaires à l'établissement de l'éventuel compte d'administration ;

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

En conséquence, il sera procédé à la vente à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de DIJON des immeubles ci-après indiqués :

Commune de BISSEY LA COTE (21520), 10 Grande Rue :

Une ancienne maison de village à usage d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et de deux étages d'environ 128 m² comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée avec placard, cuisine, bureau, cabinet de toilettes, grand avec cheminée,
- Au premier étage : escalier desservant un palier, deux chambres, salle de bain, cabinet de toilettes,
- Au deuxième étage : palier, placard, deux chambres, pièce d'eau à aménager, cabinet de toilettes.

Jolie construction avec four à pain.

Remise à la suite.

Local accès cave.

Cave.

Grange.

Jardin.

Le tout figurant au cadastre de la manière suivante : **S 162** pour 8a 82ca et **S 163** pour 6a 68ca, soit superficie totale 1550 m².



Photo extraite du pv descriptif de la SELARL AD LITEM du 11.08.2026

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent aujourd'hui en indivision à et à la succession déclarée vacante et représentée par DNID pour décédé le 27 juillet 2006 à Paris et ce, en vertu d'une attestation après décès du 2 avril 2005 dressée par Me ROY, Notaire à Chatillon sur Seine, et publiée le 2 mai 2005 sous les références d'enlissement 2104P02 2005P1235 ; leur mère

MISE À PRIX :

Après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, l'adjudication aura lieu à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de Dijon à la Cité Judiciaire, 13 Boulevard Clémenceau à 21000 Dijon, le **MERCREDI DEUX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX A DIX HEURES TRENTE (02/12/2026 à 10 H 30)**, selon la mise à prix suivante :

SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (65 000.00 €)
Sans faculté de baisse de mise à prix

OCCUPATION :

Les biens sont inoccupés.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

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 mentionnées dans le certificat d'urbanisme joint délivré le 5 août 2026 par la Mairie de Bissey la Côte.

Si d'autres servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

LOTISSEMENT

L'immeuble n'est pas situé dans un lotissement.

SYNDIC :

L'immeuble vendu ne dépend pas d'un ensemble en copropriété : il n'y a donc pas de syndic.

SUPERFICIE :

Il a été établi par le cabinet ROUSSEL EXPERTISE IMMOBILIERE un relevé de surfaces auquel il convient de se reporter et dont il est extrait le récapitulatif ci-joint :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie	Commentaires
Dépendances - Ancien four à pain	7,50	
Dépendances - Garage	141,10	
Rez de chaussée - Entrée/Dégagement	6,98	
Rez de chaussée - Placard	0,41	
Rez de chaussée - Cuisine	10,02	
Rez de chaussée - Bureau	4,74	
Rez de chaussée - Placard chauffe-eau	0,41	
Rez de chaussée - Wc 1	1,60	
Rez de chaussée - Séjour	21,87	
1er étage - Couloir 1	8,58	
1er étage - Wc 2	1,27	
1er étage - Salle de bain	4,54	
1er étage - Chambre 1	13,29	
1er étage - Placard Chambre 1	0,94	
1er étage - Chambre 2	17,81	
2ème étage - Couloir 2	6,98	
2ème étage - Wc 3	0,53	
2ème étage - Cagibi 1	1,56	
2ème étage - Cagibi 2	1,03	
2ème étage - Chambre 3	12,38	
2ème étage - Chambre 4	13,75	

Superficie en m² :

Surface totale : 277,19 m² (deux cent soixante-dix-sept mètres carrés dix-neuf)

DISPOSITIONS D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente a été délivré par le service de l'urbanisme de la Mairie de Bissey-la-Côte sous la référence CU 021 077 21 M0002 et a été annexé avec le plan de situation correspondant au présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat poursuivant insère ce certificat à titre documentaire et dégage 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 n'étant pas situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune, l'administration ne 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^{er} 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 IMMOBILIERS :

Sont demeurés ci-joints et annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Le rapport amiante dont sont extraites les conclusions ci-après :

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
Souche conduite d'eaux pluviales en amiante-ciment sur pignon Nord (Extérieur - Façades) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

- L'état de l'installation Intérieure d'électricité ;
- le constat de risque d'exposition au plomb CREP : il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
- L'état de l'installation intérieure de Gaz ;

- Le relevé de surfaces ;
- L'état des risques et pollutions ERP extrait du site GEORISQUES ;
- Le diagnostic de performance énergétique : la maison étant classée F, il a été réalisé un audit énergétique ci-joint au présent cahier des conditions de la vente.

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.

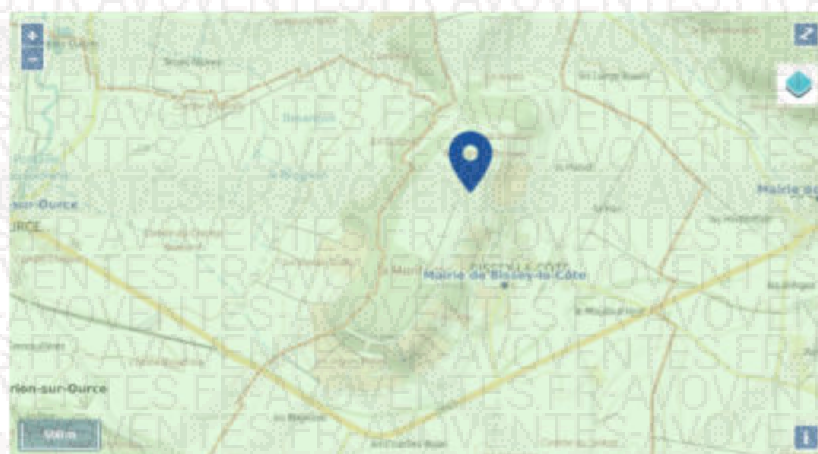
L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

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

La commune de Bissey la Côte 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.

Carte du potentiel radon par commune



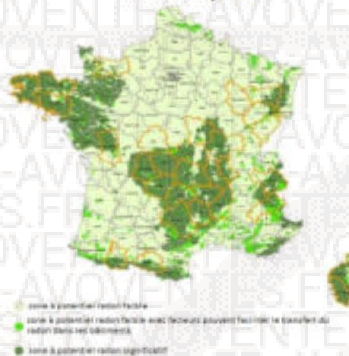
Légende :



Information acquéreur – locataire (IAL – article L125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

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/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. 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.

ASSAINISSEMENT

Selon les informations communiquées au commissaire de justice, le bien saisi est équipé d'une fosse septique.

Un diagnostic assainissement sera établi et annexé par voie de dire dès réception par l'avocat rédacteur.

DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le co-indivisaire poursuivant la licitation précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et commissaires de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

Annexe créée par DCN n° 2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, 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 I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : 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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de 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 15 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

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

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

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

A Dijon, le 21 septembre 2026

Pièces annexées :

- | | |
|--------------|---|
| Pièce n° 1 : | Relevé de propriété |
| Pièce n° 2 : | Plan cadastral |
| Pièce n° 3 : | Etat hypothécaire 04.08.2026 |
| Pièce n° 4 : | Certificat d'urbanisme d'information |
| Pièce n° 5 : | Réponse mairie (droit de préemption - termites) |
| Pièce n° 6 : | Procès-verbal descriptif SELARL AD LITEM |
| Pièce n° 7 : | Diagnostics techniques Cabinet ROUSSEL |
| Pièce n° 8 : | Extrait ERP Géorisques |