

**Syndicat des copropriétaires
Représentant la copropriété LES OLIVIERS
41 rue Guynemer à Longvic (Côte d'Or)**

/

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**LONGVIC (21), 41 rue de Guynemer
Cadastré section AC numéro 210, pour 10a 48ca
Lots 4 et 17**

Un appartement au 1^{er} étage composé d'une entrée, séjour, couloir de
dégagement, 3 chambres, cuisine, WC et une salle de bains
Une Cave

MISE A PRIX : 25 000 €

**AUDIENCE D'ORIENTATION DU JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON
MERCREDI 29 AVRIL 2026 A 9 HEURES 15**

SCP MAUSSION

**Avocat à la Cour d'Appel de Dijon,
50 rue de Talant à DIJON**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les dispositions du Code des Procédures Civiles d'exécution et plus particulièrement du LIVRE III.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **DIJON** au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS A VENDRE

Dans un ensemble immobilier sis à LONGVIC (21), 41 rue de Guynemer

Cadastré **section AC numéro 210**, pour 10a 48ca,

L'état descriptif de division avec règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Me. CASTILLE, Notaire à DIJON, le 10 Avril 1964, publié au bureau des hypothèques de DIJON, le 7 Juillet 1964, volume 2987, numéro 53.

Modifié suivant acte reçu par Me. CLEON Notaire à DIJON, le 15 Décembre 1993 publié le 7 Février 1994, Vol 94P, numéro 1464

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

- a) La propriété exclusive et particulière d'un appartement au première étage du bâtiment A, à droite en regardant la façade comprenant : hall, dégagement avec placards, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C
- b) Et la copropriété à concurrence de 96/1000e indivis dans la propriété du sol de l'ensemble.

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

- a) Et la propriété exclusive et particulière d'un cave n° 8 au sous-sol du bâtiment A,
- b) Et la copropriété à concurrence de 14/1.000° indivis dans la propriété du sol de l'ensemble.

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente, une copie du PV de description dressé par Maître Isabelle COURTOIS de la SCP COURTOIS – BLIGNY, Commissaires de Justice à Dijon, du 12 mars 2026.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à
selon acte partage reçu de Maître Patrick NOURISSAT,
notaire à Dijon, du 23/05/20202 publié au Service de la Publicité Foncière de
Dijon I le 17/06/2002 volume 2002 P 5553.

SAISIS A L'ENCONTRE DE

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU

Syndicat des copropriétaires représentant la copropriété LES OLIVIERS,
41 rue Guynemer à LONGVIC (Côte d'Or), immatriculé au registre national
des copropriétés sous le n°AD473 78 54, représenté par son syndic en exercice
la société NEXITY LAMY, Société par actions simplifiée, au capital de 219
388 000.00 €, dont le siège social est 19 rue de Vienne à PARIS (75009),
inscrite au RCS de Paris sous les références B 487 530 099, ayant un
établissement secondaire à Dijon, 13, rue du Château ; carte professionnelle
transaction, gestion et prestations touristiques n°10.92.N983 délivrée par la
Préfecture des Hauts de Seine, agissant par son représentant légal en exercice
domicilié audit siège.

Ayant pour avocats, la S.C.P. MAUSSION, représentée par Maître Stéphane
MAUSSION, domicile élu en son Cabinet, 50 rue de Talant à DIJON.

SUIVANT COMMANDEMENT

Du ministère de Maître Isabelle COURTOIS de la SCP COURTOIS –
BLIGNY, Commissaires de Justice à Dijon, du 16 janvier 2026 publié au
Service de la Publicité Foncière de Dijon I le 13 février 2026 volume 2026 S
n°6.

Une copie de l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du
commandement est annexée à la fin du présent cahier des conditions de vente.

Une copie de l'assignation signifiée au débiteur saisi d'avoir à comparaître à
l'audience d'orientation du mercredi 29 avril 2026 à 09h15 est annexée à la fin
du présent cahier des conditions de vente.

EN VERTU

Du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Dijon le 21 janvier 2021, signifié le 02 mars 2021, titre exécutoire au vu du certificat de non appel rendu par la Cour d'appel de Dijon en date du 02 avril 2021.

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES

-1 ^{er} principal.....	2 987,06 €
-2 ^{ème} principal.....	585,18 €
-3 ^{ème} principal.....	585,18 €
-4 ^{ème} principal.....	585,18 €
-5 ^{ème} principal.....	585,18 €
-Intérêts au taux légal sur 2 017,74 € à compter du 06/06/2023 et sur 3 895,22 € à compter du 13/10/2023.....	1 196,76 €
-Article 700.....	400,00 €
-Dépens.....	142,73 €
-Frais de procédure.....	447,13 €
TOTAL.....	8 099,58 €

Outre les intérêts au taux légal majoré sur 2 017,74 € et sur 3 895,22 € à compter du 15 janvier 2026.

Et outre les frais de la présente procédure.

OCCUPATION

Les informations éventuellement fournies sur l'occupation des immeubles saisis ne peuvent engager la responsabilité du saisissant ou celle de son avocat, compte tenu des conditions précaires dans lesquelles ils peuvent les obtenir.

En conséquence, tout amateur devra se renseigner lui-même sur l'existence d'occupants et leurs titres, et l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation, avec ou sans titre, et de la libération effective des lieux, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le saisissant, ou son avocat constitué.

Les dispositions de l'article L332-13 du Code des Procédures Civiles d'exécution sont ci-après littéralement rapportées : "Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi".

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra s'informer auprès des services compétents sur les règles d'urbanisme au sens large, y compris toutes servitudes publiques, et faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus par rapport à ces règles, même en cas d'inexactitude des renseignements fournis par le saisissant et son avocat constitué.

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 éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

APPLICATION DES REGLES DE LA COPROPRIETE

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

**APPLICATION DU DECRET 96-97 DU 7 FEVRIER 1996
RELATIF A LA PROTECTION DE LA POPULATION
CONTRE LES RISQUES SANITAIRES LIES
A UNE EXPOSITION A L'AMIANTE
DANS LES IMMEUBLES BATIS**

Il est porté à la connaissance du ou des futurs adjudicataires que le décret n° 96-97 précité fait peser sur les propriétaires d'immeubles bâtis, à l'exclusion toutefois de ceux qui comportent un seul logement, une obligation de recherche, d'évaluation de l'état de conservation des éléments de flocage et de calorifugeage contenant de l'amiante, de travaux de confortation ou d'enlèvement définis par décret et d'informations auprès des personnes habilitées.

L'adjudicataire est donc informé qu'il devra faire son affaire personnelle des charges et obligations qui incombent au propriétaire au regard de la réglementation précitée.

Il ne pourra rechercher la responsabilité du poursuivant ou de son avocat, de ce chef.

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant ou à son avocat, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente, un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dressé par le Cabinet PERNOT EXPERTISES le 26 février 2025.

**ETAT DE L'IMMEUBLE QUANT AUX RISQUES
LIES AUX TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES**

Le poursuivant précise qu'il laisse à l'adjudicataire, qui s'y oblige, le soin d'effectuer la démarche prévue à l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ci-après reproduit : « Art.2- dès que la connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumises aux dépositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ».

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant ou à son avocat, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente un diagnostic de performance énergétique tel qu'il a été institué par le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 et dressé par le Cabinet PERNOT EXPERTISES le 10 mars 2025.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ

Aux termes de l'article L.134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005), en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comprenant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et cela dans les conditions et selon les modalités prévues aux Art. L.271-4 à L.271-6 du même Code.

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant ou à son avocat, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente une copie de l'état de l'installation intérieure de gaz à usage domestique dressé par le Cabinet PERNOT EXPERTISES le 26 février 2026

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR D'ELECTRICITE

Aux termes de l'article L134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, il est produit un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant ou à son avocat, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente un état de l'installation intérieure d'électricité dressé par le Cabinet PERNOT EXPERTISES le 26 février 2026.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant ou à son avocat, il est annexé à la fin du présent cahier des conditions de vente un état des risques naturels et technologiques dressé par le Cabinet PERNOT EXPERTISES le 26 février 2026.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour les risques provenant des termites ou autres insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des mesures éventuelles à prendre pour remédier à la situation.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les dispositions du Code des Procédures Civiles d'exécution et plus particulièrement du LIVRE III.

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

LA VENTE AURA LIEU AUX CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES

ARTICLE 1

TRANSMISSION DE PROPRIETE ET ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication 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.

Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour dégradations, réparations, curage de puits, de fosses d'aisances, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième.

La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa superficie, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours contre qui que ce soit étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

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

Le transfert de propriété est soumis à la condition résolutoire du paiement effectif et complet du prix, des intérêts et des frais dans les délais et conditions fixés au présent cahier des conditions de vente. A défaut du respect de ces délais et conditions, le transfert de propriété n'aura lieu qu'après complet paiement. Le présent paragraphe devrait faire l'objet d'une publication spéciale au fichier immobilier si l'adjudication était publiée avant le paiement complet.

ARTICLE 2

Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 3

ENTREE EN JOUISSANCE

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

1) si les biens sont libres de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie pas 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.

2) si les biens sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

3) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe 1) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe 2) 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

L'entrée en jouissance ne pourra cependant avoir lieu qu'après paiement complet du prix d'adjudication, des éventuels intérêts, des frais et émoluments de vente.

Conformément à l'article L322-9 du Code des Procédures Civiles d'exécution, l'adjudicataire ne peut, avant la consignation 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.

ARTICLE 4 SERVITUDES

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira 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 soit leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, frais et fortune, sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 5

CHARGES ET IMPOTS

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

Si les biens dépendent d'une copropriété, l'adjudicataire règlera les charges afférentes aux lots adjugés à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 6

BAUX, LOCATIONS, FERMAGES ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles.

Toutefois, aux termes de l'article L321-4 du Code des Procédures Civiles d'exécution, les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie, la délivrance du commandement de payer valant saisie, sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

L'acquéreur tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Il est rappelé que le commandement signifié vaut saisie des fruits et que les propriétaires saisis en sont séquestres à compter de cette signification pour que ces fruits ainsi immobilisés soient distribués avec le prix de l'immeuble selon le même ordre que la distribution de celui-ci.

Il est rappelé qu'en cas de détournement des loyers ou fermages constituant de tels fruits, les propriétaires saisis encourraient les sanctions de l'abus de confiance prévu par l'article 314-1 du code pénal qui dispose : « L'abus de confiance est le fait par une personne de détourner, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a acceptés à charge de les rendre, de les représenter ou d'en faire un usage particulier ».

ARTICLE 7

PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 8

ASSURANCES

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 recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne pourra 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, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, 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 allouée par l'assureur appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution à due 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, émoluments, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 9

PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DROITS DE MUTATION

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur sera tenu d'acquitter, par priorité en sus du prix, et dans le mois au plus tard à compter de la vente définitive, les frais de poursuite taxés dont le montant sera publiquement annoncé, avant l'ouverture des enchères.

L'adjudicataire devra payer, également en sus de son prix et dans le même délai, le montant des émoluments de vente dus aux avocats, majorés de la TVA applicable.

L'adjudicataire devra également acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les frais de la vente y compris les droits d'enregistrement et les frais de publication du titre de vente au bureau des hypothèques. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive.

Il devra, avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive, sous peine de réitération des enchères, fournir au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Dijon, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués. La quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

Le titre de vente ne sera délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement des frais taxés.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata de la mise à prix de chaque lot.

En cas de vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution

L'acquéreur devra régler, en plus du montant liquidé des frais dans le jugement, la moitié de l'émolument de vente par adjudication calculé en appliquant au prix de la vente amiable les pourcentages dégressifs de la série S1 de l'article 23 du décret n° 78-262 du 8 mars 1978 (modifié).

Ces frais et émolument devront être réglés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente et avant l'établissement de l'acte notarié, conformément aux dispositions de l'article L322-4 Code des Procédures Civiles d'exécution.

L'acquéreur devra également payer les frais de publication du jugement et les frais de la radiation prévue à l'article R322-25 Code des Procédures Civiles d'exécution.

ARTICLE 10 TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la T.V.A., celle-ci sera payée par l'adjudicataire en **sus** du prix d'adjudication réputé être hors taxe.

L'adjudicataire devra souscrire personnellement et dans les délais prévus les déclarations requises et verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, les droits découlant du régime de la T.V.A. compte-tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi.

Il pourra, à cet effet, solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la T.V.A.

ARTICLE 11 PAIEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Le paiement du prix auquel est tenu l'adjudicataire doit être opéré impérativement dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Le prix est versé entre les mains du séquestre désigné qui en délivrera reçu.

Passé le délai de deux mois, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication et jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le paiement n'a pas été fait dans le délai de quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication sur saisie immobilière, le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points conformément aux dispositions de l'article L. 313- 3 du Code Monétaire et Financier.

Les fonds séquestrés produiront intérêt au taux de 105% de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans un 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.

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 séquestrée et les intérêts produits.

Le créancier poursuivant de 1^{er} rang déclaré adjudicataire, sous réserves des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 12 DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'Avocat Postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

ARTICLE 13 RESOLUTION DE PLEIN DROIT

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit en application de l'article L322-12 du Code des Procédures Civiles d'exécution et l'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

ARTICLE 14 PURGE DES INSCRIPTIONS

Le Séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution, la radiation des inscriptions et privilèges grevant l'immeuble, conformément aux dispositions de l'article R322-65 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous les frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre de l'article 2375, 1^o du Code Civil.

ARTICLE 15

PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra demander, par l'intermédiaire de son avocat, au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement provisionnel ne confère aucun droit à son bénéficiaire et l'attribution définitive de la somme versée à titre provisionnel se fera dans le cadre de la procédure de distribution du prix de vente prévue au TITRE III du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Dans le cas où ce créancier devrait restituer la somme reçue à titre provisionnel, cette somme produira intérêt au taux légal à compter du règlement et jusqu'à parfait paiement.

ARTICLE 16

DISTRIBUTION DU PRIX

L'adjudicataire devra, dans les deux mois de l'adjudication, faire connaître à l'avocat poursuivant les date, volume et numéro de la publication du jugement d'adjudication et lui communiquer une copie de l'état hypothécaire levé sur cette formalité de publication.

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R331-1 à R334-2 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevée par priorité à tous autres.

Les émoluments de vente en cas de distribution amiable ou judiciaire du prix de vente seront alloués conformément à l'article 47 du tarif de postulation (décret n° 60-323 du 2 avril 1960 et ses avenants) et prélevés par priorité sur le prix de vente.

Si la distribution n'est pas intervenue dans un délai de six mois à compter de la consignation, celle-ci produit, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remise aux créanciers.

Distribution amiable en présence d'un seul créancier inscrit :

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution, il sera fait application des dispositions des articles R332-2 à R332-10 du même code.

Distribution amiable en présence de plusieurs créanciers inscrits :

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution, il sera fait application des dispositions des articles R332-2 à R332-10 du même code.

Distribution judiciaire :

En cas de contestation et lorsque les parties n'ont pu se mettre d'accord lors de la tentative de conciliation amiable, il sera fait application des dispositions des articles R333-1 à R333-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

ARTICLE 17 SOLIDARITE

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot, dans les trois cas suivants :

1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,

2°) Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes co-obligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 18 PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois, à peine de réitération des enchères ou de consignation immédiate de son prix.

ARTICLE 19

TITRE DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun mais il est autorisé à se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

ARTICLE 20

RESERVE GENERALE

Il appartiendra aux amateurs de visiter les immeubles saisis, de vérifier les indications qui figurent dans le cahier des conditions de vente et d'obtenir, si nécessaire, tous renseignements, en particulier sur ce qui pourrait constituer des éléments déterminants de leur volonté de se porter adjudicataire.

En aucun cas le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés pour cause de différences de désignation ou d'origine de propriété par rapport aux indications fournies dans le présent cahier des conditions de vente

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves. Le poursuivant et son avocat déclinent toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur s'engage, par le seul fait de l'adjudication à son profit, à soutenir tout procès à ses risques et périls, et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat.

ARTICLE 21
AUDIENCE D'ORIENTATION
MISE A PRIX ET VENTE

Dans le cas où des contestations ou demandes incidentes seraient formulées, il sera statué sur elles par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Dijon en son audience d'orientation du mercredi 29 avril 2026 à 09h15.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions particulières qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Si la vente forcée est ordonnée, l'adjudication aura lieu sur la mise à prix de 25 000 €.

Même en présence de l'enchérisseur, l'Avocat chargé de le représenter, devra être muni d'un pouvoir à cet effet et d'une caution bancaire irrévocable ou d'un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le présent cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

ARTICLE 22
VENTE AMIALE SUR AUTORISATION DE JUSTICE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et consignations conformément à l'article R 322-23 du CPCE. Ils produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 23 **RECEPTION DES ENCHERES** **et GARANTIES A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant dans le ressort du Tribunal Judiciaire de DIJON.

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.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 12 représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

La caution ou le chèque est restitué à l'enchérisseur, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

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

ARTICLE 24 **SURENCHERE**

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

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de la 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 25

REPETITION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée conformément aux dispositions des articles R322-66 à R 322-72 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

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 L322-12 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 sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du jour où la première vente est devenue définitive conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier.

Il ne pourra, en aucun cas, prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

ARTICLE 26

ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Ainsi fait et dressé par la S.C.P. MAUSSION, avocats du créancier poursuivant.

A DIJON, le 27/03/2026

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

ANNEXE I : commandement de payer valant saisie immobilière

ANNEXE II : état hypothécaire

ANNEXE III : assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation

ANNEXE IV : procès-verbal de description

ANNEXE V : diagnostics techniques

DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE AVEC UNE ANNEXE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
et le

Au Greffe de Monsieur Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de
DIJON, et pardevant Nous, Greffier,

A comparu, la S.C.P. MAUSSION, avocats à DIJON, 50 rue de Talant,
laquelle Nous a remis pour être déposé au greffe le cahier des conditions de
vente pour parvenir à la vente des biens immobiliers à Longvic (21), 41 rue de
Guynemer, dont la désignation précise figure à l'annexe ci-jointe.

A la requête du syndicat des copropriétaires représentant la copropriété LES
OLIVIERS, 41 rue Guynemer à Longvic dont l'identité précise figure à
l'annexe ci-jointe.

Au préjudice de dont l'identité
précise figure à l'annexe ci-jointe.

Ledit cahier des charges contient 153 pages et annexes,

Duquel dépôt le comparant nous a demandé acte que nous lui avons décerné et
avons signé.

ANNEXE AU DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Selon commandement délivré le 16 janvier 2026 par Maître Isabelle COURTOIS de la SCP COURTOIS – BLIGNY, Commissaires de Justice à Dijon, publié au Service de la Publicité Foncière de Dijon I le 13 février 2026 volume 2026 S n°6,

Le syndicat des copropriétaires représentant la copropriété LES OLIVIERS, 41 rue Guynemer à LONGVIC (Côte d'Or), immatriculé au registre national des copropriétés sous le n°AD473 78 54, représenté par son syndic en exercice la société NEXITY LAMY, Société par actions simplifiée, au capital de 219 388 000.00 €, dont le siège social est 19 rue de Vienne à PARIS (75009), inscrite au RCS de Paris sous les références B 487 530 099, ayant un établissement secondaire à Dijon, 13, rue du Château ; carte professionnelle transaction, gestion et prestations touristiques n°10.92.N983 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine, agissant par son représentant légal en exercice domicilié audit siège,

A fait saisir à l'encontre de

Les immeubles dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier sis à LONGVIC (21), 41 rue de Guynemer

Cadastré **section AC numéro 210**, pour 10a 48ca,

L'état descriptif de division avec règlement de copropriété a été établi suivant acte reçu par Me. CASTILLE, Notaire à DIJON, le 10 Avril 1964, publié au bureau des hypothèques de DIJON, le 7 Juillet 1964, volume 2987, numéro 53.

Modifié suivant acte reçu par Me. CLEON Notaire à DIJON, le 15 Décembre 1993 publié le 7 Février 1994, Vol 94P, numéro 1464

LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

a) La propriété exclusive et particulière d'un appartement au première étage du bâtiment A, à droite en regardant la façade comprenant : hall, dégagement avec placards, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C

b) Et la copropriété à concurrence de 96/1000e indivis dans la propriété du sol de l'ensemble.

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

- a) Et la propriété exclusive et particulière d'un cave n° 8 au sous-sol du bâtiment A,
- b) Et la copropriété à concurrence de 14/1.000° indivis dans la propriété du sol de l'ensemble.

Pour obtenir paiement de la somme totale de :

-1 ^{er} principal.....	2 987,06 €
-2 ^{ème} principal.....	585,18 €
-3 ^{ème} principal.....	585,18 €
-4 ^{ème} principal.....	585,18 €
-5 ^{ème} principal.....	585,18 €
-Intérêts au taux légal sur 2 017,74 € à compter du 06/06/2023 et sur 3 895,22 € à compter du 13/10/2023.....	1 196,76 €
-Article 700.....	400,00 €
-Dépens.....	142,73 €
-Frais de procédure.....	447,13 €
TOTAL.....	8 099,58 €

Outre les intérêts au taux légal majoré sur 2 017,74 € et sur 3 895,22 € à compter du 15 janvier 2026.

Et outre les frais de la présente procédure.

Due en vertu du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Dijon le 21 janvier 2021, signifié le 02 mars 2021, titre exécutoire au vu du certificat de non appel rendu par la Cour d'appel de Dijon en date du 02 avril 2021.

Le procès-verbal de description a été établi le 12 mars 2026 par Maître Isabelle COURTOIS de la SCP COURTOIS – BLIGNY, Commissaires de Justice à Dijon.

Par acte du 23 mars 2026, le créancier poursuivant a fait assigner devant le JEX d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du mercredi 16 avril 2026 à 09h15, prévue à l'article R.322-4 du Code des Procédures civiles d'exécution.

Le cahier des conditions de la vente a été déposé le 27 mars 2026 fixant la mise à prix à 25 000 €.