Marie RAIMBAULT
AVOCAT

6 rue Hernoux - 21000 DIJON
Case Palais n°126
Tél. 03.80.30.85.85 – Fax 03.80.30.80.90
Courriel : mraimbault@soulard-raimbault.fr

JEX DIJON

Syndicat des copropriétaires de la Copropriété 23 rue du 23 Janvier / _____

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

DIJON (21000) 23 rue du 23 Janvier 21000 Dijon
Cadastré section HK 252 pour une contenance de 1 a et 96 ca,
LOT n°6

Un appartement, 2 pièces, situé dans le bâtiment A, 2ème étage à droite, comprenant séjour, cuisine, chambre, salle de bain et WC
Cave et grenier portant le n° 6 du plan

M I S E A P R I X :
10 000 €
(DIX MILLE EUROS)

AUDIENCE D'ORIENTATION DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON
DU 17 SEPTEMBRE 2025 à 9 H 15

Maître Marie RAIMBAULT, Avocat au Barreau de Dijon,
6 rue Hernoux - 21000 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 le LIVRE III.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIJON au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS À VENDRE

Sur la commune de Dijon (21000)

Dans un ensemble immobilier situé 23 rue du 23 Janvier, comprenant
- un principal corps de bâtiment, élevé sur cave de rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, aisances et dépendances ;
- un autre bâtiment au fond de la cour en forme de pavillon composé de rez-de-chaussée, premier étage, cellier dessous

ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COLLOT, notaire à Dijon, le 20 décembre 1951 publié au service de la publicité foncière de Dijon le 26 décembre 1951 volume 1595 n°1,

Le dit bien immobilier est cadastré section HK 252 pour une contenance de 1 a et 96 ca,

LOT N°6
Un appartement, 2 pièces, situé dans le bâtiment A, 2ème étage à droite, comprenant séjour, cuisine, chambre, salle de bain et WC
Cave et grenier portant le n° 6 du plan
La copropriété des 24/188èmes indivis des parties communes du bâtiment et les 24/240ème indivis de l'ensemble du terrain

Sans qu'aucune responsabilité n'incombe au créancier poursuivant, le procès-verbal de description des lieux dressé, par la SARL REFLEX, Commissaires de Justice associés à DIJON (21) 9 Bd Georges Clemenceau - 21026 Dijon, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé, en conformité avec les dispositions de l'article L. 271-4, I, du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Diagnostic de performance énergétique ;
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- Etat de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation ;
- Etat de l'installation intérieure de gaz à usage domestique ;
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) ;
- Etat des risques et pollutions.
- Plan de Prévention des Risques Technologiques.

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant acte reçu par Maître BELOU, notaire à Dijon, en date du 17 août 2015, publié le 14 septembre 2015, volume 2015P8157.

PROCÉDURE DE SAISIE

SAISIS IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Syndicat des copropriétaires de la Copropriété 23 rue du 23 Janvier, sis 23 rue du 23 janvier, 21000 Dijon (Côte d'Or), immatriculée au registre national des copropriétés sous le n° AC8623001, représenté par son syndic en exercice, SAS Cabinet PARISEL, exerçant sous l'enseigne CITYA PARISEL, dont le siège social est situé 4 RUE DE BRUGES, 21000 DIJON, inscrite au RCS de Dijon sous le n° 350704904, agissant par son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu à DIJON, 6 rue Hernoux – 21000 Dijon, au cabinet de la SCP SOULARD-RAIMBAULT, représentée par Maître Marie RAIMBAULT, Avocat près la Cour d'Appel de DIJON

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

SUIVANT COMMANDEMENT

Du ministère de Me Aurélie BONASERA, Commissaire de Justice Associé de l'étude REFLEX, délivré le 2 juin 2025, publié au service de la publicité foncière de Dijon le 05/06/2025 volume 2025 S n°31.

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

EN VERTU DE

Du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Dijon le 7 novembre 2024 (RG11/24/000285), signifié le 17 décembre 2024, titre exécutoire en vertu du certificat de non pourvoi rendu par la Cour de Cassation le 26 février 2025.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE :

Somme en principal	4 702,86 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 novembre 2024, date de la signification de la décision échus – décompte arrêté au 1/04/2025	86,87 €
Article 700	700,00 €
Dépens, frais d'assignation et signification	288,88 €

TOTAL **5 778,61**

Outre intérêts au taux légal à compter du 2 avril 2025 sur la somme de 4 702,86 €

Outre frais de procédure de saisie immobilière

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Dijon le 05/06/2025 volume 2025 S n°31.

Suivant exploit du ministère de Me Aurélie BONASERA, Commissaire de Justice Associé de l'étude REFLEX, le débiteur a été assigné à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Dijon du 17 septembre 2025 à 9 heures 15.

La copie de cette assignation est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est libre de toute 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 L.332-13 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*".

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information concernant l'immeuble saisi a été délivré par le service de l'urbanisme de la Mairie de Dijon le 18 mars 2025 sous la référence CU 021 231 25 00993 et est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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, sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente, même en cas d'inexactitude des renseignements fournis par le saisissant et son avocat constitué.

SERVITUDES

A la connaissance du requérant, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis autres que les servitudes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi.

LOTISSEMENT

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

SYNDIC DE COPROPRIETE

Cabinet CITYA PARISEL, dont le siège social est situé 4 RUE DE BRUGES, 21000 DIJON, inscrite au RCS de Dijon sous le n° 350704904.

AVERTISSEMENT

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.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10 alinéa 1er *in fine,* du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- Une copie de l'assignation signifiée aux débiteurs saisis d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation ;
- Une copie de l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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

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

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

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

10 000 €
(DIX MILLE EUROS)

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. 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.

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le 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.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 restitué 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 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire de Dijon 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 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 11 – REITERATION 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.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des Avocats à la Cour d'Appel de Dijon, es qualité de Président de droit de la CARPA, d'ores et déjà désigné comme séquestre conventionnel pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, avant l'établissement de l'acte notarié 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.

L'acquéreur devra également payer les frais de publication du jugement et les frais de la radiation prévue à l'article R.322-25 du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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 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 vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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 19 – DELIVRANCE 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 20 – ENTREE 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.

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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, à ses frais, 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.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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.

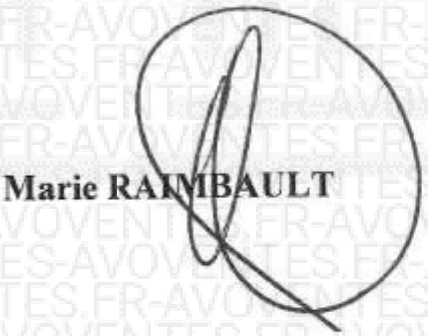
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande 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 28 – 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 1er 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.

A DIJON, le 17/07/2025



Marie RAIMBAULT

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Au présent cahier des conditions de vente sont annexés les documents suivants :

1. état hypothécaire au jour de la publication du commandement de payer
2. assignation et dénonciations
3. procès-verbal de description
4. diagnostics techniques
5. Relevé de propriété
6. Plan cadastral
7. Certificat d'urbanisme
8. Etat descriptif de division et règlement de copropriété
9. Documents copropriété
   - Fiche synthétique de l'immeuble
   - Procès-verbaux des assemblées générales 25 janvier 2023, 9 octobre 2023 et 18 octobre 2024
   - Sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires
   - Carnet d'entretien de l'immeuble