

## VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DIJON  
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de DIJON, a tranché en l'audience du  
la sentence d'adjudication suivante :

### CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

#### CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de DIJON, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**COMMUNE DE LONGVIC (Côte d'Or) Rue du Port:**

**A BEAUNE, 11 boulevard Clémenceau (Côte d'Or) :**

Dans un ensemble immobilier cadastré section AS n° 84 pour 4a 71ca :  
Les lots 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24 et 26

Tel au surplus que ledit immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

**Saisis à l'encontre de :**

**La SCI PLANET**, société civile immobilière au capital de 150.000€ inscrite au RCS DIJON n° 479.345.480 dont le siège social est 11 boulevard Clémenceau 21200 BEAUNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège ;

**Aux requête, poursuites et diligences de :**

---

La **BNP PARIBAS** ayant son siège social 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS, SA au capital de 2 499 597 122,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 662.042.449, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

**Ayant pour avocat :**

La SCP DU PARC, société d'avocats à la Cour d'Appel de DIJON, y demeurant 4 rue Jeanne Barret, représentée par Maître Anne-Line CUNIN.

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu.

**Suivant commandement de payer valant saisie du ministère de la SCP MIAS LALEVE FAVRE LEPIN BONASERA, Huissiers de Justice à DIJON en date du 24 septembre 2018 (ANNEXE N° 1).**

**En vertu de :**

---

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Gilles CHATELOT, Notaire associé à DIJON, le 25/04/2008 contenant prêt d'un montant initial de 450.000 € accordé par la société BNP PARIBAS à la SCI PLANET, emprunteur, rendu exigible en totalité, garanti par une inscription de privilège vendeur et de prêteur de deniers publiée le 03/06/2008 vol 2008 V 747 au SPF de DIJON 4 (Ancien SPF de BEAUNE)

**Pour avoir paiement des sommes ci-après devenues exigibles, provisoirement arrêtées au 11/08/2017**

---

Au titre du prêt immobilier n° 0041360730936 d'un montant initial de 450.000 € au taux de 5.02% : le montant exigible comprenant le capital, les échéances impayées, les intérêts courus, l'assurance courue et l'indemnité conventionnelle, suivant décompte ci-après annexé, faisant partie intégrante du présent commandement, arrêté au 11/08/2017 (taux contractuel 5.02%) **392.238,84€**

**NON COMPRIS LES INTERETS AU TAUX CONTRACTUEL, MEMOIRE  
JUSQU'A LA DATE DU PAIEMENT**

---

**TOTAL SAUF MEMOIRE..... 392.238,84 €**

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de la SCP DU PARC, représentée par Maître Anne Line CUNIN, Avocat au Barreau de DIJON, y demeurant 4 rue Jeanne Barret, pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière compétent ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un Huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de DIJON siégeant à la Cité Judiciaire, 13 boulevard Clémenceau ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L 712-4 et R 712-2 et suivants du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière de DIJON-4 le 19 novembre 2018 volume 2018 S numéro 23.**

Le Service de Publicité Foncière de DIJON-4 a délivré le 21 novembre 2018 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (**ANNEXE N° 2**)

De même le CREDIT COOPERATIF a fait délivrer à la SCI PLANET, assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de DIJON pour le 6 février 2019 (**ANNEXE N° 3**).

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution vérifie que les conditions des articles L311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, et détermine les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée à une date qu'il détermine.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

### A BEAUNE, 11 boulevard Clémenceau (Côte d'Or) :

Dans un ensemble immobilier cadastré section AS n° 84 pour 4a 71ca :

#### Lot 17

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A un lot à usage d'entrepôt, de bureau et commercial, accès directement depuis la cour commune et par le hall commun

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour et droit d'usage exclusif de 4 parkings dans la Cour

Ce lot est indissociable du lot 20

Et les 154/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 18 :

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A (ancien accès commun)

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Ce lot est indissociable des lots 17, 21, 22

Et les 2/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 19 :

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A un lot à usage de WC

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Et les 1/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 20 :

Au sous sol du Bâtiment A un lot à usage de CAVE,

Ce lot est indissociable du lot 17

Et les 6/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 21 :

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A : Une cave

Ce lot est indissociable des lots 22 et 18

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Droit d'usage exclusif de 6 parkings dans la Cour

Et les 41/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 22 : au sous sol, RDC, 2<sup>ème</sup> étage

Un Monte Charge

Ce lot est indissociable des lots 21, 26 et 18

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Et les 2/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

#### Lot 24 : escalier privatif 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage

Ce lot est indissociable du lot 26

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Et les 6/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

**Lot 26 :**

Un grenier au 2<sup>ème</sup> étage

Ce lot est indissociable des lots 22 et 24

Droit d'usage exclusif avec les autres lots de la Cour

Et les 3/1000<sup>ème</sup> des parties communes de l'ensemble de la copropriété

Et plus amplement décrits, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le **procès-verbal descriptif** en date du 7 novembre 2018, dressé par Maître Christophe ABEL, Huissier de Justice associé de la SCP LAMBERT-ABEL à BEAUNE, annexé aux présentes. (**ANNEXE N° 4**)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

#### **MATRICE CADASTRALE**

---

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Centre Des Impôts Fonciers de DIJON, annexée aux présentes. (**ANNEXE N° 5**).

Ci-après annexé copie du plan cadastral (**ANNEXE N° 6**).

Auxquels documents il y a lieu de se reporter pour de plus amples renseignements.

#### **SUPERFICIE**

---

Il résulte des relevés effectués par le CABINET ROUSSEL EXPERTISES IMMOBILIERES le 7 novembre 2018 que la superficie du bâtiment est de 1.006,72 m<sup>2</sup>.

#### **OCCUPATION – BAUX CONSENTIS**

---

Les informations fournies ci-dessous 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 biens mis en vente sont occupés par la SARL BOURGOGNE OR depuis février 2018 pour un loyer mensuel de 480 €.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le poursuivant ou son avocat.

#### **PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE**

---

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

L'immeuble saisi appartient à la SCI PLANET, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Gilles CHATELOT, notaire associé à DIJON :

- le 25/04/2008, publié au Service de la Publicité Foncière de DIJON 4 le 03/06/2008 volume 2008 P 2379 pour les lots 17, 18, 19 et 20,
- le 05/07/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de DIJON 4 le 27/09/2010 volume 2010 P 3660 pour les lots 21, 22, 24 et 26

#### **CLAUSES SPECIALES**

---

#### **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.

Ce point fera l'objet d'un dire ultérieur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente, ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

#### **ASSAINISSEMENT**

---

Pas de raccordement au tout à l'égout (fosse septique)

## SERVITUDES

---

Suivant acte de Maître LAMY des 21/12/1956 et 02/01/1957, publié le 11/02/1957 volume 3369 n° 16 au SPF de BEAUNE, vente d'un droit de passage tan à pied qu'en voiture ou camion sur la partie de cour faisant partie du lot A 4 du règlement de copropriété pour accéder à la propriété voisine compris au 6<sup>ème</sup> lot dudit règlement.

De plus, création d'un droit de passage au profit du lot 3 à travers le vestibule, l'escalier et l'entrée, anciennement faisant partie du lot 4, et devenu par suite du modificatif du RC modificatif, des parties communes

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

---

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, à titre informatif, le dossier de diagnostics techniques établis par le CABINET ROUSSEL EXPERTISES IMMOBILIERES le 7 novembre 2018 auxquels documents il y a lieu de se reporter pour de plus amples renseignements.

**1. Diagnostic de performance énergétique (ANNEXE N° 7).**

**2. Relevé de surface (ANNEXE N° 8).**

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des charges et obligations qui incombent au propriétaire au regard de la réglementation applicable et en assumer les suites et les conséquences.

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, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence d'amiante, 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.

## PREVENTION DES RISQUES

---

Néant

## DROITS DE PREEMPTION

---

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

- DROIT DE PREEMTION URBAIN ARTICLE L 211-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME :

L'immeuble est soumis au droit de préemption urbain simple de la commune de BEAUNE

La commune dispose d'un délai de 30 jours à compter de l'adjudication pour faire connaître sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

Conformément à la loi, la présente vente et ses conditions détaillées seront notifiées par le greffe à la commune par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

- DROIT DE PREEMPTION AU PROFIT DE LA COMMUNE EN VERTU DE LA LOI N°98-657 DU 29/07/1998 :

*Article 108* : Le livre 1°/ du Code de la Construction et de l'Habitation et complété par un chapitre 6 ainsi rédigé : "*Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal* :

*Article 616* : *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 ressource 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 de l'Habitat".*

Conformément à la loi, la présente vente et ses conditions détaillées seront notifiées par le greffe à la commune par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

## **RESERVES GENERALES**

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 de 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 aux amateurs de visiter les immeubles saisis, de vérifier les indications qui figurent dans le cahier des charges 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 charges, ni à raison 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 et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages, intérêts et condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

#### **Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 321-1 à L 321-6, L 322-1 à L 322-14, L 331-1 à L 331-2, R 311- 1 à R 311-1, R 312-1, 321-1 à R 321-22, R 322-1 Ar 322-72, R 331-1 Art R 331-3, R 3326-1 à R 332-10, R 333-1 à R333-3, R 334-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

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.

#### **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.

#### **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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 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 admis à faire valoir leurs droits sur le prix de vente 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 : ENCHERES**

---

### **Article 8 – 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.

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

### **Article 9 – 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 à l'article 13, 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.

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.

### **Article 10 – 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.

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 – 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 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.

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.

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 propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de DIJON es qualité de Président de droit de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers admis à faire valoir leurs droits dans la distribution.

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

Rappel de l'article R 322- 23 du CPCE :

*« Les fonds à provenir de la vente amiable seront consignés à la Caisse des Dépôts et consignations et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués. En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relative à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution. »*

### **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 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, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, 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 les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 15 – Versement du prix de la vente forcée**

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.

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 du débiteur et des créanciers, 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

### **Article 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-acquéreurs**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **Article 19 – 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 bureau des hypothèques 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 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du 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 propriété**

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.

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

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 passé en force de chose jugée.

### **Article 23 – Purge des inscriptions**

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES**

---

### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

### **Article 28 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Article 29 — MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur, pardessus la mise à prix suivante :

**140.000 EUROS  
(CENT QUARANTE MILLE EUROS)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

A défaut d'enchère et lorsque la mise a prix à été modifiée par le Juge conformément à l'article 2206 du Code Civil, le bien sera immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

*AINSI FAIT ET DRESSE PAR LA SCP DU PARC, représentée par Maître Anne Line CUNIN, avocat poursuivant.*

*A DIJON*

*Le*