CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de NEVERS, Place du Palais, 58000 Nevers, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens immobiliers suivants en **TROIS LOTS**, sur saisie immobilière :

Dans un ensemble immobilier sis à **NEVERS (58000) Impasse Carmenère, 30 et 32 avenue Pierre Bérégovoy cadastré BN 115**

1er lot de vente (Lots 5 et 9 de la copropriété) : A gauche du pallier du 1er étage, des locaux à usage de bureaux d'une surface « Carrez » de 66,99 m² (Lot 5), une cour au rez-de-chaussée (Lot 9) ;

2e lot de vente (Lot 6 de la copropriété) : A droite du pallier du 1er étage, un studio d'une surface « Carrez » de 30,75 m².

3e lot de vente (Lots 7 et 11 de la copropriété) : un ensemble à usage de futurs appartements d'une surface « Carrez » totale de 268,75 m², (Lot 7) et 7 caves au sous-sol (Lot 11)

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société **CLUBFUNDING SAS**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 807 764 980, dont le siège social est à PARIS (75008) 19 rue Cambacérès, représentée par son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Agissant en qualité de représentant de la **Masse des Obligataires** ayant souscrit au contrat d'émission des obligations du 15 décembre 2021, jouissant de la personnalité civile conformément à l'article L.228-46 du Code de Commerce.

Elisant domicile au cabinet de la **SELARL AGIN-PREPOIGNOT**, société d'avocats inscrite au Barreau de Nevers, intervenant par ministère de Maître Myriam PREPOIGNOT, domiciliée 6 square de la Résistance - 58000 NEVERS, Tel. : 03.86.57.05.00, cabinet@aginprepoignot.com

qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites en saisie immobilière et leurs suites.

Et pour avocat plaidant la **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**, société d'avocats inter-barreaux inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val de Marne, représentée par Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, domiciliée 2 bis, rue des deux communes - 94300 VINCENNES, Tel. : 01.47.88.26.92, Email : ls@fricaudet-larroumet.com, Palais : PC 333.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

AGISSANT EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

1/ De la copie exécutoire d'un acte reçu le 7 janvier 2022 par Maître Thibaut MARIE, Notaire associée de la « SCP Dominique MARTIN et Thibaut MARIE » titulaire d'un office notarial à NEVERS (58000) 31 rue Saint-Martin, **contenant constitution de sûretés en garantie d'une émission obligataire** octroyée par la société destiné à financer l'acquisition de deux lots de copropriété dans le cadre d'une opération de marchands de biens situés à NEVERS, 30 et 32 avenue Pierre Bérégovoy.

Cette garantie étant octroyée à concurrence de la somme de 750.000,00 euros en capital à majorer des intérêts, frais, indemnité et autres accessoires évalués à 20 % conformément aux engagements pris par la société au profit de la Masse des Obligataires aux termes d'un contrat d'émission des obligations du 15 décembre 2021.

Cet emprunt obligataire remboursable à terme à l'issue d'un délai de 24 mois jusqu'au 27 décembre 2023 avec une possible prorogation de 12 mois soit jusqu'au 27 décembre 2024, au taux d'intérêt de 10% et de la manière suivante :

- Pour le premier Coupon, un montant calculé selon la formule suivante : 100 € x Nombre de jours écoulés entre la date effective de l'émission (incluse) et le 7 du mois suivant (exclu) / 360 ;
- Pour les coupons suivants, un montant mensuel égal à huit euros et trente-trois centimes (8,33 €) ;
- Pour le dernier coupon, un montant calculé selon la formule suivante : 100 € x nombre de jours écoulés entre la date du précédent coupon (incluse) et la date de maturité (exclues) / 360 ;

Par avenant du 2 février 2024 n'emportant pas novation, la date de maturité a été fixée au 27 juin 2024 et le taux d'intérêt convenu de la manière suivante :

- 10% (dix pour cent) de la date d'émission jusqu'au 27/12/2023 (inclus) ;
- 12% (douze pour cent) du 28/12/2023 jusqu'à la date de maturité ;

Cet emprunt obligataire est devenu exigible le 27 juin 2024, c'est-à-dire à la date d'échéance prorogée de l'emprunt obligataire, autrement appelée date de maturité, sans que la société ne procède à son remboursement en dépit de la mise en demeure qui lui a été adressée le 2 juillet 2024.

Ces Sommes étant garanties par :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle de premier rang à hauteur de 750.000 euros en principal et 150.000 euros en accessoire sur un ensemble immobilier sis NEVERS (58000) 32 et 34 avenue Pierre Bérégovoy (lots 1 et 3), prise à son profit au Service de la Publicité Foncière de la NIEVRE le 8 février 2022, Volume 2022 V n°273,
- Cette hypothèque ayant été renouvelée par bordereau publié le 5 décembre 2024, Volume 2024 V n°1810 pour la somme de 371.400 euros en principal et 74.280 euros en accessoires, sur l'ensemble immobilier sis NEVERS (58000) 32 et 34 avenue Pierre Bérégovoy (lots 5, 6, 7, 9 et 11 provenant de la division du lot n°3 comme il sera vu ci-après)

2/ Du jugement de la 7ème chambre du Tribunal de commerce de PARIS rendu le 27 novembre 2024, signifié et définitif, lequel a :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire en premier ressort :

- CONDAMNE solidairement la à payer à la société CLUBFUNDING la somme de 425.013,30 euros scindée comme suit :
  - 371.400 euros correspondant au capital restant dû ;
  - 26.872,50 euros correspondant aux coupons impayés ,
  - 26.740,80 euros au titre des pénalités de retard ;
- CONDAMNE solidairement la : payer à la société CLUBFUNDING la somme de 13.283,25 euros au titre des frais bancaires, de prorogation et de l'avis à tiers détenteur.

CONDAMNE solidairement la payer à la société CLUBFUNDING la somme de 7.200 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 105,59 € dont 17,39 € de TVA.

Le poursuivant, sus dénommé, a, par exploit de Maître Alexandre LOVATO, SELARL QUALIJURIS 58, Commissaire de justice à NEVERS, en date 18 novembre 2025 fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière à :

©AVOVENTES.FR

Etant précisé que cet acte a fait l'objet d'un procès-verbal de recherches infructueuses.

De, **DANS UN DELAI DE HUIT JOURS,** payer à la requérante, la somme totale de **512.166,43 €** (CINQ CENT DOUZE MILLE CENT SOIXANTE-SIX EUROS et QUARANTE-TROIS CENTIMES) arrêtée au 27 octobre 2025, outre les intérêts et frais échus et à échoir à compter du 28 octobre 2025 au taux contractuel de 10%, passé à 12% entre le 28/12/2023 et le 27/06/2024 majoré à 15% pour la période suivant le premier incident de paiement en vertu du contrat d'émission du 15/12/2021, jusqu'au complet paiement, dont le détail suit :

4. Décompte arrêté à la date du 27/10/2025

Type		Libellé	Montant HT	Taux	Montant
Total capital restant dû		-	-	-	371 400,00 €
Total coupons impayés		-	-	-	88 080,00 €
Total frais impayés (TVA à 20%)		-	-	-	25 945,63 €
Pénalités de retard	6%		22 284,00 €	20.00%	26 740,80 €
Total (A)			**22 284,00 €**	-	**512 166,43 €**

Séquestre utilisable (B)	0,00 €

Total dû (A) - (B) **Après déduction du séquestre utilisable**	**512 166,43 €**

Etant précisé que le détail des frais est le suivant :

Nature	Date échéance	Détails	Total HT	Total TTC
Frais	07/03/2024	Frais de prorogation	3 714,00 €	4 456,80 €
Frais	13/11/2024	Autres	750,00 €	900,00 €
Frais	27/10/2025	Frais bancaires	11 069,37 €	13 283,25 €
Frais	27/10/2025	Article 700	6 000,00 €	7 200,00 €
Frais	27/10/2025	Dépens	87,99 €	105,59 €
Total			**21 621,36 €**	**25 945,63 €**

Coût du commandement 519,32 euros

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 SELARL AGIN-PREPOIGNOT, société d'avocats inscrite au Barreau de Nevers, intervenant par ministère de Maître Myriam PREPOIGNOT, domiciliée 6 square de la Résistance – 58000 NEVERS, avec élection de domicile en son cabinet ;

2) L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu desquels le commandement est délivré ;

3) Le décompte des sommes réclamées ;

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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

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 la Publicité Foncière ;

7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est le 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 au commissaire 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 commissaire 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 judiciaire de NEVERS, Place du Palais, 58000 Nevers.

12) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

13) L'indication que si le débiteur est une personne physique, et s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 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.

n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de la NIEVRE, le 14 janvier 2026, volume 2026 S N° 4.

L'assignation à comparaître a été délivrée **le 9 mars 2026** à la société pour l'audience d'orientation du mardi 26 mai 2026 à 10h45.

Conformément à l'article R.322-10 du code des procédures civiles d'exécution, une copie de cette assignation, un état hypothécaire et le constat descriptif avec photographies dressé par par la SELARL QUALIJURIS 58 Commissaire de Justice à NEVERS, Commissaire de Justice, le 5 décembre 2025, contenant les diagnostics techniques établis par la société DIAGAMTER, sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Un Bien immobilier sis à **NEVERS (58000) Impasse Carmenère, 30 et 32 avenue Pierre Bérégovoy** cadastré BN 115 pour une contenance de 04 a 45 ca, à savoir :

LOT 1 DE VENTE – Lots 5 et 9 de copropriété

Lot 5 de copropriété :

Au 1er étage de l'ensemble immobilier, première porte à gauche :

Un ensemble à usage de bureaux, comprenant une grande entrée avec placard et bloc évier avec robinetterie, deux W.C. et un bureau fermé.

L'attestation de surface du diagnostiqueur fait état d'une surface carrez de 66,99 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Il résulte du constat descriptif de SELARL QUALIJURIS 58, Commissaire de Justice, dressé le 5 décembre 2025 que le bien est inoccupé.

Lot 9 de copropriété :

Sur le côté droit du bâtiment, une cour entourée de murs dont l'accès se fait au rez-de-chaussée au sein du dégagement donnant accès au sous-sol.

LOT 2 DE VENTE – Lot 6 de copropriété

Au 1er étage de l'ensemble immobilier, porte de droite :

Un Studio comprenant une pièce principale avec coin cuisine, une salle d'eau et W.C.

L'attestation de surface du diagnostiqueur fait état d'une surface carrez de 30,75 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Il résulte du constat descriptif de SELARL QUALIJURIS 58, Commissaire de Justice, dressé le 5 décembre 2025 que le bien est inoccupé.

OBSERVATIONS :

L'appartement a fait l'objet des diagnostics obligatoires.

Il ressort du diagnostic de performance énergétique que le logement est classé en catégorie F.

Dès le 1er janvier 2028, les logements étiquetés F seront considérés comme non décents. À ce titre, ils ne pourront plus être mis en location comme les logements classés G qui eux sont interdits à la location depuis 2025.

LOT 3 DE VENTE – Lots 7 et 11 de copropriété

Lot 7 de copropriété

La désignation de ce lot conformément au règlement de copropriété et état descriptif de division est des locaux à usage de futurs appartements comprenant : onze pièces, deux dégagements et un water-closet.

OBSERVATIONS :

Il résulte du constat descriptif de SELARL QUALIJURIS 58, Commissaire de Justice, dressé le 5 décembre 2025 que la présentation actuelle de ce lot est la suivante :

Au 2ème étage de l'ensemble immobilier, un pallier desservant deux portes :

- La porte de droite dessert un ensemble à usage de bureaux comprenant une entrée avec cuisine, un open-space, un bureau cloisonné, deux W.C. avec espace sanitaires, un local technique ;
- La porte de gauche dessert un ensemble en travaux comprenant une entrée, un dégagement desservant 3 pièces et donnant

accès au grenier, un sas desservant une chambre, une pièce à vivre, une salle d'eau en travaux non équipée,

L'attestation de surface du diagnostiqueur fait état d'une surface carrez de 169,66 m² pour l'espace de bureaux à droite du pallier.

L'attestation de surface du diagnostiqueur fait état d'une surface carrez de 99,09 m² pour l'espace en travaux à gauche du pallier.

Le lot 7 de copropriété a fait l'objet des diagnostics obligatoires.

Il est précisé que le diagnostiqueur n'a pas pu réaliser le diagnostic de l'installation électrique des locaux en travaux situés porte gauche du pallier car il n'y a plus de compteur, disjoncteur et tableau électrique.

Lot 11 de copropriété

Au sous-sol, 7 caves.

L'attestation de surface du diagnostiqueur fait état d'une surface carrez de 88,11 m².

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Lot 7 de copropriété

Il résulte du constat descriptif de SELARL QUALIJURIS 58, Commissaire de Justice, dressé le 5 décembre 2025 que l'ensemble de bureaux est occupé par l[illegible] par un contrat de bail commercial en date du 20 janvier 2025 et pour un montant annuel de 33.600 euros HC HT.

Il résulte de ce même constat descriptif que l'ensemble accessible par la porte gauche du pallier du 2d étage est en cours de travaux et n'est pas occupé.

* *
*

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu le 12 décembre 1950 par Maître BAYLE, Notaire à NEVERS, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 3, le 23 janvier 1951, volume 2735 n°57.

Ledit règlement a fait l'objet d'un modificatif en date du 3 mars 2023, publié au Service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 21 mars 2023, volume 2023P n°2547.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet de la présente saisie appartient à la société pour l'avoir acquis de la

janvier 2022 par Maître Thibaut MARIE, notaire associé de la SCP Dominique MARTIN et Thibaut MARIE, notaires à NEVERS, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 8 février 2022, volume 2022 P n° 01184.

Etant précisé que la fait l'acquisition de deux biens immobiliers le 7 janvier 2022 au sein de la copropriété de l'ensemble immobilier du 32 et 34 avenue Pierre Bérégovoy :

- Le lot n°1 acquis c par acte du 7 janvier 2022 devant Maître Thibaut MARIE, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 8 février 2022, volume 2022 P 01171 ;
- Le lot n°3 acquis de la ar acte du 7 janvier 2022 devant Maître Thibaut MARIE, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 8 février 2022, volume 2022 P 01184 ;

Par acte notarié du 3 mars 2023, le règlement de copropriété et état descriptif de division a été modifié et le lot 3 divisé en lots 4 à 11.

Dans ce même modificatif, le lot 8 a été supprimé pour être transformé en parties communes spéciales sur les lots créés.

Un lot 12 a été créé pour un droit de surélever l'immeuble au-dessus du futur lot 7.

Par acte du 3 août 2023, reçu par Maître Thibaut MARIE, la société a vendu le lot n°1 à la société Foncière le Claire, publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 29 août 2023, volume 2023 P 07578.

Par acte du 3 mars 2023 reçu par Maître Emmanuel CLERGET, la société a vendu les lots n°4 et 10 à la société publié au service de la publicité foncière de NEVERS 1 le 31 mars 2023, volume 2023 P 2878.

A ce jour, la société reste donc propriétaire des lots 5, 6, 7, 9 et 11.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS DE VENTE

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 - MODALITÉS 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.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, 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.

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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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'artide 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 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 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, 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 – SURENCHÈRE

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.

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 - 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, 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 ces 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 PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 du barreau de l'avocat postulant 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, 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 15 – 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, 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 ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 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 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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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.

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, 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 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'accuéreur 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 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 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.

Chapitre VI : Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu selon la mise à prix suivante :

LOT 1 : 13.000 € (TREIZE MILLE EUROS)

LOT 2 : 10.000 € (DIX MILLE EUROS)

LOT 3 : 90.000 € (QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS)

Fait et rédigé à NEVERS, le 11 Mars 2026

Par Maître Myriam PREPOIGNOT, , SELARL AGIN PREPOIGNOT, avocat du barreau de NEVERS, avocat poursuivant.

SELARL AGIN-PREPOIGNOT
Avocats
6, Square de la Résistance
58000 NEVERS
Tél. 03 86 57 05 00
Fax 03 86 59 44 05