SCP BRIFFOD – PUTHOD – CHAPPAZ
AVOCATS
Immeuble « La Résidence »
111 Rue du Pont
74130 BONNEVILLE
04.50.97.00.07 – cabinet@briffod-avocats.fr

VENTE

SUR LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE LICITATION

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de **MARIGNIER** (Haute-Savoie), les biens immobiliers cadastrés **section AM n°143** pour 15a 35ca - Lieudit 407 Avenue de la Gare, à savoir *une maison d'habitation d'une surface habitable totale de 410,27 m²*
comprenant six appartements.

I - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, Société Coopérative à capital et personnel variables régie par le Livre V du Code Rural, inscrite au RCS d'ANNECY sous le numéro 302 958 491, dont le siège social est PAE Les Glaisins, 4 Avenue du Pré Félin, ANNECY-LE-VIEUX - 74985 ANNECY CEDEX 9, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la SCP BRIFFOD-PUTHOD-CHAPPAZ, agissant par **Maître Pierre BRIFFOD**, Avocat inscrit au Barreau de BONNEVILLE (74130), y demeurant 111 Rue du Pont, Immeuble « La Résidence », 74130 BONNEVILLE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et par :

→ Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 08 septembre 2025,
→ Jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 06 février 2026,
→ Jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 19 mars 2026,

→ Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 27 mars 2026,
→ Notification des jugements à avocat par RPVA le 31 mars 2026,
→ Signification de jugements selon exploits de la SELAS SAGE ET ASSOCIES,
→ Certificat de non appel délivré le 22 mai 2026 par le Directeur de Greffe Adjoint de la Cour d'Appel de CHAMBERY.

Pièce n°1 à n°7

Lesdites décisions ont été régulièrement publiées au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (74), le 24 juin 2026 volume 2026 P n°11094.

Le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (74) a délivré le 26 juin 2026 l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de publication des décisions judiciaires susvisées ordonnant la licitation.

*(cf état hypothécaire ci-annexé – **Pièce n°8**)*

Le Juge du Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74130), par jugement du 08 septembre 2025 et par jugement rectificatif en date des 06 février 2026, 19 mars 2026 et 27 mars 2026, a ainsi ordonné la vente sur licitation des biens ci-après désignés, appartenant à :

- Madame KARAKAYA Sultan née ANBAR le 09 novembre 1975 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, Ouvrière, domiciliée précédemment 472 rue de Ponthior - 74300 CLUSES et actuellement 95 Allée des Jonquilles – 74300 THYEZ.

- Madame ANBAR Courtène née le 17 avril 1977 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, divorcée de Monsieur OZBAHAR, domiciliée 748 avenue du Noiret - 74300 CLUSES.

- Madame UZUN Nurten née ANBAR le 11 novembre 1978 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, domiciliée 101 allée des Charmilles - 74300 CLUSES.

- Madame YILMAZ Nuray née ANBAR le 06 mars 1980 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, domiciliée 5 allée des Anémones - 74950 SCIONZIER.

- Madame UZUN Dondu née ANBAR le 21 novembre 1981 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, domiciliée précédemment 120 Rue des Grands Champs - 74300 THYEZ et actuellement 2015 Route de Monnaz – 74970 MARIGNIER.

- Madame YAMAN Gönül née ANBAR le 04 juillet 1983 à AMBILLY (Haute Savoie), de nationalité française**,** domiciliée 748 Avenue du Noiret - 74300 CLUSES.

- Mademoiselle ANBAR Diane née le 12 mars 1985 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, célibataire, domiciliée précédemment Association Espace Femme, 34 Place des Afforêts - 74800 LA ROCHE SUR FORON et actuellement Association Espace Femme, 115 Allée de l'Arc-en-Ciel – 74300 CLUSES.

- Monsieur ANBAR Chaban-Murat né le 15 avril 1986 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, époux de Madame Melike SAHIN, domicilié 407 Avenue de la Gare - 74970 MARIGNIER.

- Monsieur ANBAR Rasul-Ferat né le 17 décembre 1987 à BONNEVILLE (Haute Savoie), de nationalité française, célibataire, domicilié 407 Avenue de la Gare - 74970 MARIGNIER.

Le dispositif de ce jugement est ainsi conçu :

« Ordonne la licitation, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE :

du bien situé Commune de MARIGNIER cadastré section AM n°143 pour 15a 35ca – lieudit 407 avenue de la Gare,

à la mise à prix de 300.000 euros (TROIS CENT MILLE EUROS) avec baisse de la mise à prix d'un quart, puis de la moitié, en cas de désertion d'enchères.

Dit que les publicités seront réalisées dans deux journaux d'annonces légales départementales. »

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74), en un lot, des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de **MARIGNIER** (Haute-Savoie), les biens immobiliers cadastrés **section AM n°143** pour 15a 35ca - Lieudit 407 Avenue de la Gare, à savoir *une maison d'habitation d'une surface habitable totale de 410,27 m^2 comprenant six appartements*.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 19 juin 2026, la SELAS SAGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice au FAYET, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal descriptif.

*(cf P.V. descriptif ci-annexé – **Pièce n°9**)*

OCCUPATION : il résulte du P.V. de description que les biens dont s'agit sont occupés comme suit :

« Les lieux sont actuellement vides de toute occupation selon les déclarations recueillies auprès de Madame Gönül YAMAN. »

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

ORIGINE DE PROPRIETE :

- **Pour la moitié indivise de feu Monsieur ANBAR Recep, par ses 9 enfants à hauteur d'1/9ème chacun**, aux termes de l'attestation immobilière après décès de Monsieur ANBAR Recep établie le 15.12.2004 par Maître RAFFIN-RENAND, Notaire à VIUZ EN SALLAZ, publiée le 25.02.2005 volume 2005 P n°2253.

- **Pour la moitié indivise de feue Madame ANBAR Firdès, par les 7 enfants réputés acceptants de la succession de leur mère, à hauteur d'1/7ème chacun** à l'exception de Courtène et Geter (Diane) ANBAR du fait de leur renonciation, aux termes de l'attestation immobilière après décès de Madame ANBAR Firdès établie le 26.06.2013 par Maître GUIVARC'H, Notaire à Cluses, publiée le 12.07.2013 volume 2013 P n°5583 avec une attestation rectificative publiée le 28.02.2014 volume 2014 P n°1980.

Origine antérieure : en ce qui concerne l'origine 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 les co-indivisaires, lesquels ne pourront en aucun cas être inquiétés ni recherchés à ce sujet.

CHAPITRE II - MISE A PRIX - AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu le :

JEUDI 05 NOVEMBRE 2026 à 14 heures

pardevant le Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BONNEVILLE (74), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 18 quai du Parquet – B.P. 129 – 74136 BONNEVILLE CEDEX,

L’adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée, fixée par le Juge du Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74130), aux termes des jugements susvisés :

300.000 €
(TROIS CENT MILLE €UROS)
avec baisse de la mise à prix d’un quart, puis de la moitié,
en cas de désertion d’enchères
frais et droits en sus.

* * * * *

L’enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son conseil, en sus de la garantie prévue au chapitre II - article 8 des conditions générales ci-après (article R.322-41 du Code des Procédures Civiles d’Exécution), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat
Article 12 et annexe n° 2

<u>Article 12</u> - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires
modifié par DCN n° 2008-002, AG du Conseil National, publiée au JO par décision du 24-04-009 - JO 12 mai 2009
modifié par la décision à caractère normatif n° 2018-002, adoptée par l'Assemblée Générale des 16 et 17 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le 7 mars 2019.

Dispositions communes

<u>12.1</u> *L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.*

Enchères

<u>12-2</u> *L'avocat doit 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.*

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

<u>Annexe 2 au Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat</u>
créée par DCN n° 2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 – Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et de celles du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

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.

Cf. articles R.322-40, R.322-43 à R.322-49
du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 8 - 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 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

Cf. articles R.322-41, R.322-42 et R.322-48
du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 9 - SURENCHERE

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

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.

Cf. articles R.322-50 à R.322-55
du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 10 - 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.
Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit,

selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

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

Cf. articles L.322-12, R.322-6, R.322-56, R.322-58
R.322-66, R.322-67, et R.322-68 à R.322-72
du Code des Procédures Civiles d'Exécution

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 11 - 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 15 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente 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 et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits

découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 18 - PUBLICATION

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

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

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

Cf. articles R.322-62 et R.322-63
du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

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

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

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

ARTICLE 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite

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

ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION

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

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

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

IV - RESERVES GENERALES

- Le présent cahier des charges et conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

- Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.
En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.
- Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.
En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage 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 des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.
En cas de vente d'un lot de copropriété, toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

- Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments. Notamment, compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité.

- Ni le poursuivant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

Ainsi fait et dressé par la SCP BRIFFOD-PUTHOD-CHAPPAZ, agissant par **Maître Pierre BRIFFOD**, Avocat inscrit au Barreau de BONNEVILLE (74130), y demeurant 111 Rue du Pont, Immeuble « La Résidence », 74130 BONNEVILLE,
Avocat poursuivant.

A BONNEVILLE,
Le 08 septembre 2026.

Pièces annexées :

1°. Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 08 septembre 2025.
2°. Jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 06 février 2026.
3°. Jugement rectificatif rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 19 mars 2026.
4°. Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE le 27 mars 2026.
5°. Notification des jugements à avocat par RPVA le 31 mars 2026.
6°. Signification de jugements selon exploits de la SELAS SAGE ET ASSOCIES.

7°. Certificat de non appel délivré le 22 mai 2026 par le Directeur de Greffe Adjoint de la Cour d'Appel de CHAMBERY.
8°. Etat sur formalité délivré le 26 juin 2026 par le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE.
9°. Procès-verbal de description des biens dressé le 19 juin 2026 par la SELAS SAGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice au FAYET.
10°. Rapport du contrôle assainissement réalisé le 19 juin 2026 par la Régie des Eaux Faucigny-Glières.