



OFFICE DES FAILLITES  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DE LAUSANNE

Chemin du Trabandan 28  
1014 Lausanne

Failite n° : F20180244

## Conditions

### de vente immobilière aux enchères

ensuite de failite

Failite : Succession répudiée de feu **Alain Pierre GAILLARD, q.v. Chemin du Polny 45, 1066 Epalinges**

*Lieu, date et heure des enchères :* 24 septembre 2024 à 10h00, à la Salle juridique des ventes de l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne, Ch. du Trabandan 28, 1014 Lausanne

*Dépôt des conditions de vente :* Dès le 9 août 2024, auprès de l'office des faillites de l'arrondissement de Lausanne, Ch. du Trabandan 28, 1014 Lausanne

*Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte*

*Conditions déposées à nouveau le*

#### **Description de l'immeuble :**

Parcelle RF 398, située sur la commune d'Epalinges, au lieu-dit Ch. du Polny 45.

Pour une description complète de l'immeuble, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui le grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges.

## A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de CHF 700'000.00 (sept cent mille francs).
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 5'000.00 (cinq mille francs).
3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. ~~Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1 LP).~~
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de fournir leur procuration. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.
5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.
7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.
8. ~~Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.~~
9. ~~Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les **accessoires** soient mis à prix **d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble**. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non avenues.~~
10. L'acquisition d'immeubles par des **personnes à l'étranger** est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE (voir le ch. 19).

## B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :

- a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite;
- b) les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
- c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
- d) le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.

**12. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge sans imputation sur le prix de vente :**

- a) les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 et 130 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66 al. 5 ORFI);
- b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
- c) le cas échéant, le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI). Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente.

~~13. En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :~~

- ~~(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;~~
- ~~(soit) Les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

**14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêt de CHF 360'000.00 (trois cent soixante mille francs) (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :**

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office des faillites d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum CHF 100'000.00 (cent mille francs) en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2 et 259 LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des faillites de l'arrondissement de Lausanne (IBAN CH18 0900 0000 1000 0274 8, référence F20180244/AME) ou déposé en

espèces jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00 (cent mille francs). Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non avenue s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces s'il n'a pas été versé dans ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères, **sans frais** si l'immeuble ne lui est pas adjugé.

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à **l'adjudicataire au plus tard 20 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 40 jours**. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse CHF 100'000 (cent mille francs), la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA).

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5% depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2 ORFI).

**15.** Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.

**16.** A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5%. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.

**17.** La prise de possession des biens adjugés a lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 LP).

## C. Garantie

18. L'immeuble, y compris ses éventuels accessoires, est vendu sans aucune garantie.

## D. Remarques importantes

### 19. Acquisition par des personnes à l'étranger

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

- a. les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse;
- a<sup>bis</sup>. les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse;
- b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger;
- c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante;
- d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, a<sup>bis</sup> et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

- a) si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;
- b) si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;
- c) s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, imparti à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

- a) demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise;

b) constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5% devant être versé tant que subsiste cette garantie;

c) constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19 al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

## 20. Assurance contre les dommages

L'immeuble est assuré auprès de l'Établissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Cette assurance est obligatoire ; elle passe automatiquement à l'acquéreur. Il fait l'objet de trois assurances distinctes à savoir :

- Bâtiment no 94, police no 100575495-1/1, la valeur assurée est de CHF 1'232'933.35 (comprenant le sous-sol, caves, rez, logement, garage, chaufferie, rez, prolongement garage, 1er étage, logement, combles, galetas).
- Bâtiment no 1017, police no 100575513-1/1, la valeur assurée est de CHF 94'589.75 (comprenant le pavillon de jardin, WC, cuisinette, cheminée).
- Bâtiment no 758, police no 100575515-1/1, la valeur assurée est de CHF 14'358.97 (comprenant le réduit de jardin).

L'administration de la faillite a souscrit une assurance pour l'immeuble, à savoir :

- **Police no 000982242 assurance bâtiment auprès de l'assurance Generali Assurance générales SA à Lausanne, pour une prime annuelle de CHF 729.60.**

Conformément à l'art. 54 LCA, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire. L'assureur peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire et le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation.

## 21. Dispositions fiscales

La loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux (LI) a supprimé l'exemption de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de vente forcée lorsque les créanciers garantis par gage sur l'immeuble aliéné n'étaient pas entièrement désintéressés, de sorte que la vente forcée à venir sera soumise à l'impôt sur les gains immobiliers selon les articles 61 et suivants LI, dans le cas où l'immeuble appartient à la fortune privée du failli ou à l'impôt sur le revenu (art. 21 LI et 18 de la loi du 14.12.1990 sur l'impôt fédéral direct /LIFD), lorsque l'immeuble appartient à la fortune commerciale du failli

(professionnels de l'immobilier) et ceci sans tenir compte du fait que les créanciers garantis par gage auront été désintéressés ou non par le prix de vente.

Ainsi, le gain imposable sera constitué par la différence entre le prix d'adjudication (art. 71 LI) et le prix d'acquisition (art. 66, 67, 68, 264 et 265 LI) augmenté des impenses (art. 70 LI) au taux prévu par l'art. 72 LI dans le cas où l'immeuble réalisé appartient à la fortune privée du failli (impôt GI art. 61ss LI) ou alors, à la fortune commerciale du failli (impôt sur le revenu, art. 21 LI et 18 LIFD).

L'administration fiscale, représentée par l'office d'impôt des districts de Lausanne et Ouest lausannois, revendique d'ores et déjà le paiement des éventuels impôts sur la plus-value immobilière qui naîtront de l'adjudication comme « dettes de la masse/frais de procédure » au sens de l'article 262 LP et de la jurisprudence du Tribunal fédéral contenue aux JdT 1982 II 153s, JdT 1983 II 155s, ainsi qu'aux ATF 111 Ia 86s, ATF 120 III 153 = JdT 1997 II 74, ATF 122 III 246 = JdT 1998 II 112 et ATF 122 II 221s = JdT 1998 II 99, de sorte que l'administration de la faillite est priée d'attendre que les taxations de ces impôts soient déterminées définitivement avant de dresser le tableau de distribution, attendu que ces éventuels impôts devront être déduits du produit brut de la vente et être payées à l'administration fiscale avant toutes distributions aux créanciers gagistes et chirographaires.

## **22. Usages / baux et fermages**

L'immeuble mis en vente ne fait pas l'objet de baux à loyer et a été vidé de son mobilier.

## **23. Dispositions spécifiques**

a) ~~Les objets mobiliers, hormis ceux indiqués comme accessoires à l'état des charges ne sont pas compris dans la vente.~~

b) Il n'est donnée aucune garantie sur les possibilités de construction ou de modification sur le fonds vendu et l'office ne répondra à aucune question touchant ce domaine, les amateurs étant invités à consulter directement les autorités compétentes sur ce point (ATF 95 III 21).

### **c) Installation électriques**

L'attention des intéressés est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7.11.2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne de métier au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété et pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans.

Il est porté à l'attention de l'acquéreur qu'il n'existe pas de rapport de sécurité qui atteste que les installations sont conforme aux normes OIBT.

En vertu de ce qui précède, l'acquéreur est rendu attentif que les frais d'une éventuelle remise en l'état des installations électriques lui incomberont en totalité.

#### d) Acompte payé lors des enchères

En référence au chiffre 14 ci-dessus, il est précisé que l'acompte de CHF 360'000.00 (trois cent soixante mille) se décompose comme suit :

- CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille francs) à valoir sur le prix d'adjudication conformément au chiffre n° 11.

- CHF 10'000.00 (dix mille francs) à valoir sur les frais à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix de vente, selon chiffre 12. Ces frais seront définitivement arrêtés après le transfert de propriété au Registre foncier. S'ils sont supérieurs à l'avance précitée, l'adjudicataire devra payer la différence en sus du prix d'adjudication. Dans le cas contraire, la différence lui sera restituée.

#### e) Compensation

En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur de AXIS FINANCE SA, créancière hypothécaire en 1<sup>er</sup> rang, celle-ci devra s'acquitter lors de la séance d'enchères:

- de l'acompte prévu sous chiffre 12 et 14 ci-dessus relatif aux frais à la charge de l'adjudicataire, soit CHF 10'000.00 (dix mille)
- d'un acompte pour la partie du prix de vente qui excédera le montant total de sa créance admise à l'état des charges, à concurrence de CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille) (chiffre 11 et 14 ci-dessus), le solde étant payable dans le délai fixé au chiffre 14 des présentes conditions de vente. Compte tenu du prix minimum d'adjudication fixé à CHF 700'000.00 (sept cent mille francs), un acompte d'un montant minimum de CHF 315'000.00 (trois cent quinze mille francs) devra être versé lors de la séance d'enchères en cas d'adjudication en sa faveur au prix de CHF 700'000.00 (sept cent mille francs), indépendamment du principe de compensation; ceci afin de garantir notamment le paiement des frais prévus dont il est question sous chiffre 11 ci-dessus, le paiement des hypothèques légales privilégiées et l'éventuel impôt sur le gain immobilier.
- Pour le paiement des acomptes ci-dessus, le créancier gagiste est renvoyé à l'art. 14 let. a et b des présentes conditions de vente qui sont applicables en l'espèce.

#### f) Identité des enchérisseurs :

En complément du chiffre 4 ci-dessus, il est précisé que les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.

#### g) Droit de préemption

Il est porté à la connaissance de l'adjudicataire que l'annotation inscrite au registre foncier le 16.12.2013 concernant un droit de préemption en faveur de Attica Promotions SA, St-Sulpice (VD) (IDE: CHE-395.050.630) et en faveur de Godat Jean Francis 31.01.1951 est échu depuis le 11.12.2023.

Par conséquent, il ne sera pas tenu de ce droit de préemption dans la présente vente. A toutes fins utiles, il est précisé que l'adjudicataire devra se charger de procéder à la radiation de cette annotation conformément à l'article 51 ORFI.

### 24. Plainte

#### a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité inférieure de surveillance, à savoir Madame ou Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, Allée E.-Ansermet 2, 1014 Lausanne.



b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité inférieure de surveillance, à savoir Madame ou Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de de Lausanne, Allée E.-Ansermet 2, 1014 Lausanne.

La plainte doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

Lausanne, le 5 août 2024

Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne

Aline Menoud, experte métier ★ VAUD ★

