

Ch. de Versailles 6 Case postale 28
1096 Cully

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuite en réalisation de gage

Débiteur : ZHOU Lei (29.03.1980, Impasse des Arberoz 10, 1699 Bouloz (FR)).

Tiers propriétaire : --

Créancier requérant la vente : Banque Cantonale vaudoise, Pl. St François 14, CP 300, 1001 Lausanne, créancier hypothécaire de 1^{er} rang. Vente requise pour le capital (pte n° 11010698 et 11010659).

Lieu, date et heure des enchères : le 4 avril 2025 à 09h00, dans la salle de conférence de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, ch. de Versailles 6, 1096 Cully (2^{ème} étage).

Dépôt des conditions de vente : le 16 janvier 2025.

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

~~Conditions déposées à nouveau le~~

Description des immeubles

- I. **Commune de Savigny, immeuble RF n° 874**, Surface 522 m², numérique, No plan: 5, sis Route de la Roche 6, Couverture du sol Bâtiment(s), 169 m², Accès, place privée, 194 m², Forêt, 59 m², Jardin, 100 m², Bâtiments/Constructions : Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1320a, 169 m², Garage, N° d'assurance: 1320b, Surface totale 63 m² (souterrain).

Estimation fiscale : CHF 375'000.00, 2009 (15.05.2009)

Estimation de l'immeuble selon rapport d'expertise :	CHF 815'000.00
Estimation des accessoires de l'immeuble :	CHF 13'635.00
Estimation de l'immeuble et des accessoires :	CHF 828'635.00

- II. **Commune de Savigny, immeuble RF n° 295**, Surface 288 m², numérique, No plan: 5, sis Route de la Roche 6, Couverture du sol : Bâtiment(s), 133 m², Accès, place privée, 104 m², Forêt, 26 m², Jardin, 25 m², Bâtiments/Constructions : Bâtiment commercial, N° d'assurance: 1321, 132 m², Habitation, N° d'assurance : 1322a, 1 m² Surface totale 261 m², (sur plusieurs immeubles).

Estimation fiscale : CHF 300'000.00, 2016 (15.05.2017)

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 300'000.00

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 charges¹.

¹ Form. ORFI 13a P

A. Offres et adjudication

1. Les immeubles seront adjugés après **trois criées** au plus offrant, vente en bloc réservée, à condition que l'offre soit égale ou supérieure à :
 - I. CHF 200'000.00 pour l'immeuble RF no 874 ;
 - II. CHF 75'000.00 pour l'immeuble RF no 295 ;
 - III. CHF 275'000.00 en cas d'adjudication en bloc des deux immeubles.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 5'000.00 francs.
3. Les immeubles seront vendus avec toutes les charges qui les 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 justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité qui enchérisent 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 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'enchérisseur devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de :

- I. CHF 215'000.00 pour l'immeuble RF no 874 ;
- II. CHF 85'000.00 pour l'immeuble RF no 295 ;
- III. CHF 300'000.00 en cas d'adjudication en bloc des deux immeubles,

(conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de d'une banque assujettie à la Loi sur les banques (LB), subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum 100 000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'Office des poursuites de Lavaux-Oron (IBAN CH CH900900000100005041, référence 124541 Zhou Lei) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100 000 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 100 000 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 libérateur 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 ce 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 aura 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. Les immeubles, y compris ses éventuels accessoires, sont vendus 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 suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse :
 1. les ressortissants des États membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange,
 2. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord auxquels s'applique l'art. 22, ch. 2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes ;
- abis. les ressortissants des autres États 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, abis 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, impartit 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. Assurances contre les dommages

Les immeubles sont assurés auprès de l'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Cette assurance est obligatoire ; elle passe automatiquement à l'acquéreur.

Les deux immeubles forment aussi l'objet d'une police d'assurance bâtiment (RC) no 4165626 3 3000 contractée auprès de Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurance SA, agence générale du Chablais, Place de la Gare 5, 1860 Aigle. La prime annuelle s'élève à CHF 2'148.20, soit CHF 1'460.70 pour l'immeuble RF 874 (restaurant). La prime pour la période au 23.07.2024 au 31.07.2025 a été acquittée.

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.

A la connaissance de l'office, les immeubles ne font pas l'objet d'autre contrat d'assurance. Si cela n'est pas le cas, les conditions relatives à l'art. 54 LCA décrites ci-dessus s'appliquent.

21. Impôts

Après la vente, l'autorité fiscale statuera sur les impôts sur la plus-value immobilière générés par la réalisation, impôts qui feront parties des frais de réalisation au sens de l'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 LP. Partant, ces impôts générés par la vente seront déduits du produit de la vente et payés à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers (cf. art 144. al. 4 ou 157 al. LP), ceci en application entre autre des arrêts du Tribunal fédéral des 25 janvier 2016 (5A_651/2015) et du 21 février 2017 (5A_989/2016).

22. Usages / baux et fermages

A la connaissance de l'office, les immeubles ne font pas l'objet de contrat de bail. Le cas échéant, les éventuel contrat de bail à loyer ou à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 50 ORFI, art. 261, 261 b et 290, let. a CO).

Les immeubles semblent avoir été laissés à l'abandon depuis plusieurs années, cependant, si ceux-ci étaient occupés par le propriétaire, conformément à l'article 19 ORFI, jusqu'à la réalisation des immeubles, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux.

L'acquéreur est rendu attentif au fait que si celui-ci refuse de désemparer, il devra, selon l'article 75 de la Loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, procéder par voie d'exécution forcée conformément aux dispositions du Code de procédure civile suisse.

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 donné aucune garantie sur les possibilités de construction ou de modification sur les fonds vendus 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) Acomptes payés lors des enchères :

En référence au chiffre 14 ci-dessus, il est précisé que l'acompte de :

- I. CHF 215'000.00 pour l'immeuble RF no 874, se décompose comme suit, CHF 210'000.00 à valoir sur le prix d'adjudication conformément au chiffre 11 et CHF 5'000.00 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
- II. CHF 85'000.00 pour l'immeuble RF no 295, se décompose comme suit, CHF 80'000.00 à valoir sur le prix d'adjudication conformément au chiffre 11 et CHF 5'000.00 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
- III. CHF 300'000.00 en cas d'adjudication en bloc des deux immeubles, se décompose comme suit, CHF 290'000.00 à valoir sur le prix d'adjudication conformément au chiffre 11 et CHF 10'000.00 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

d) **Ordre des ventes et clé de répartition**

La vente aura lieu d'abord par lot, dans l'ordre suivant :

- 1. Immeuble RF No 874
- 2. Immeuble RF No 295

Les derniers enchérisseurs des ventes par lot resteront liés par leur offre jusqu'au résultat connu de la vente en bloc. Ensuite il sera procédé à la vente en bloc des immeubles précités.

Si le produit de la vente en bloc est inférieur à celui obtenu à la vente par lot séparé, les immeubles seront adjugés aux derniers enchérisseurs des ventes par lots. Cas contraire, les immeubles seront adjugés au dernier enchérisseur de ce mode de réalisation et les enchérisseurs des ventes par lot seront libérés.

En cas de vente en bloc, le produit de la vente sera réparti en fonction des estimations établies par l'office.



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

k) **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.

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 l'Est vaudois, rue du Simplon 22, 1800 Vevey.

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 l'Est vaudois, rue du Simplon 22, 1800 Vevey.

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.

Office des poursuites de Lavaux-Oron

Guillaume GELATI, préposé



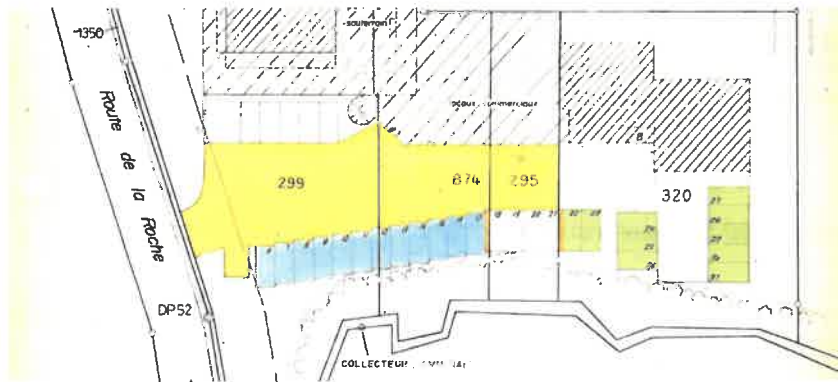
e) Compensation :

En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur de la Banque Cantonale Vaudoise, créancière hypothécaire de 1^{er} et de 2^{ème} rang, seul celui-ci sera dispensé au moment des enchères du versement total des montants figurant sous chiffre 14 des présentes conditions de vente et ce, en vertu du principe de la compensation.

Il devra néanmoins s'acquitter ultérieurement en main de l'office, à la première réquisition, des frais prévus sous chiffre 12 ci-dessus, de la contre-valeur des hypothèques légales privilégiées, de l'éventuelle partie du prix de vente qui excéderait le montant total de sa créance admise à l'état des charges et, à défaut ou en cas d'insuffisance de cette dernière, des frais dont il est question sous chiffre 11 ci-dessus ainsi que de la créance correspondant à l'éventuel impôt sur les gains immobiliers.

f) Immeuble RF no 874 (restaurant) – places de parc

Le 27 juillet 1989, soit lors de la construction du site, plusieurs servitudes ont été constituées. Elles portent sur des droits d'usage de places de parc, d'empiètement, de terrasse, de buanderie et de passage à pied et pour tous véhicules. La première concerne les stationnements extérieurs figurés en teinte bleue no 6 à 17 sur le plan ci-dessous. Précédemment constitué en servitude personnelle, en faveur de Valorim SA, l'ensemble de ces stationnements (12 en total) profite à la propriété (RF 874). Lors de la transformation de la servitude personnelle en servitude foncière l'exercice (texte de la servitude) n'a pas été modifié au registre foncier, il existe à titre indicatif et historique.



g) Immeuble RF no 275 – places de parc

Aucune place de parc n'est constituée en faveur de cet immeuble. Les quatre stationnements sis sur la propriété (nos 18 à 21 sur le plan ci-dessus), sont constitués en servitudes personnelles à Mme Zhou Lei (nos 18 et 19) ou constituées en servitudes foncière aux parcelles voisines. Ces charges seront maintenues sans modification lors du transfert de propriété après la vente aux enchères.

h) Enveloppe des bâtiments

Au niveau des coupoles, un contrôle de l'étanchéité est nécessaire, de même qu'un contrôle général. Des traces de dégâts d'eau et d'infiltration sont aussi visibles à l'intérieur de l'immeuble RF 275.

i) Terrasse

La toiture végétalisée est mise à disposition par les parcelles 874 et 295, par servitude en faveur de la parcelle 1385 (lot 2 de la PPE Eden-Roc, sise sur la parcelle 320 à l'est). En vertu de l'exercice déposé au Registre foncier, tous les frais d'entretien de la terrasse en vert ci-dessous sont supportés par le bénéficiaire, soit la parcelle PPE 1385. En ce qui concerne, l'entretien général de la terrasse (sol en teck et végétation), nous relevons le mauvais état de ces deux éléments. Le manque d'entretien ou l'absence de celui-ci génère des problématiques dans les locaux sis au rez-de-chaussée (envahissement de la plantation au travers des coupoles de la parcelle RF 295).