



OFFICE DES FAILLITES
DE L'ARRONDISSEMENT
DE LA BROYE ET DU
NORD VAUDOIS

Rue de Neuchâtel 1
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

Faillite n°: R20220007

Conditions

de vente immobilière aux enchères

ensuite de faillite

Failli : **CLAUDE IMMO SA, Route de Préveessin 71, 1217 Meyrin**

Lieu, date et heure des enchères : lundi 17 juillet 2023 à 14 heures, salle d'audience de la Justice de Paix, rez inférieur, rue des Moulins 10, 1400 Yverdon-les-Bains

Dépôt des conditions de vente : 5 juin 2023

Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte

Conditions déposées à nouveau le

Description de l'immeuble :

Parcelle RF 514, située sur la commune de Rue des Rasses 26 et 26 A, 1450 Sainte-Croix.

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 tout prix.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 1'000.00 (mille).
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'inaptitude 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 :

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) ;

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un acompte qui ne porte pas intérêt de CHF 270'000.00 (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 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 sur le compte de l'office des faillites **IBAN CH30 0900 0000 1015 7868 5** ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00. Il doit être porté au crédit du compte de l'office **au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères**. Il est réputé non avenu 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).

En outre, conformément au chiffre 23 c ci-dessous :

Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra, en sus des montants mentionnés sous chiffre 11 et 12, **apporter la preuve du versement en faveur de la DGE de la somme de CHF 100'000.00** ou constituer une garantie du même montant au titre de garantie de couverture des frais, sous la même forme que ceux mentionnés ci-dessus.

Les coordonnées bancaires pour le transfert de la somme de CHF 100'000.00 sont les suivantes : Etat de Vaud, Dpt finances, SAGEFI, rue de la Paix 6, 1014 Lausanne Adm Cant VD, compte auprès de la Banque Cantoanle Vaudoise à Lausanne, compte IBAN CH77 0076 7000 K049 6990 0 avec la mention : **DGE-faillite Claude Immo-Assainissement.**

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 adjudgés 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^{bis}. 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^{bis} 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'Etablissement d'Assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud. Cette assurance est obligatoire ; elle passe automatiquement à l'acquéreur.

A la connaissance de l'office, l'immeuble ne fait pas l'objet d'une autre police d'assurance.

Si une telle assurance devait toutefois exister, il est rappelé que 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. Impôts

Après la vente, l'autorité fiscale statuera sur les impôts sur la plus-value immobilière générés par la réalisation, impôts qui feront partie des frais de réalisation au sens de l'article 262 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 (conf. article 262 LP), ceci en application, entre autres, 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

L'immeuble est actuellement occupé par l'Association "A la Base", dont le siège est sis rue des Rasses 26b, 1450 Sainte-Croix, en vertu d'un contrat qui a pour objet l'usage à titre gratuit de l'ancienne usine Reuge et de l'ancienne menuiserie, toutes deux sises sur la parcelle RF 514, contrat signé par les parties les 13, 25 et 28 janvier 2021.

Sous réserve de la procédure d'épuration de l'état des charges, les contrats 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).

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 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) Couverture des frais d'assainissement (art. 32 dbis LPE)

L'acquéreur est rendu attentif aux courriers des 10 février 2022 et 20 février 2023 de la Direction générale de l'environnement (DGE), unité droit et études d'impact (UDEI) à Lausanne (faisant partie intégrante des présentes conditions de ventes) qui précisent notamment ce qui suit :

- Selon un rapport établi par ARConseil le 21 avril 2016, les coûts de dépollution de la parcelle RF 514 de la Commune de Sainte-Croix ont été évalués à un montant de CHF 500'000.00;
- Par jugement entré en force, les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement de la parcelle RF 514 de la Commune de Sainte-Croix ont été mis à la charge du propriétaire de ladite parcelle (en sa qualité de perturbateur par situation) à raison de 20 %;
- Fondée sur l'article 32 dbis al 3 LPE (RS;814.01), la DGE conditionne ainsi la cession de la parcelle RF 514 de la Commune de Sainte-Croix à la fourniture, par le nouvel acquéreur et en faveur de la DGE, d'une garantie de couverture de frais à hauteur de CHF 100'000.00 (soit 20 % des frais d'assainissement estimés).

Dès lors, l'acquéreur devra, immédiatement après la troisième criée, avant l'adjudication et en sus des montants mentionnés sous chiffre 11 et 12, apporter la preuve du versement en faveur de la DGE de la somme de CHF 100'000.00 ou constituer une garantie du même montant au titre de garantie de couverture des frais, sous la même forme que ceux mentionnés au chiffre 14.

Si l'immeuble devait être adjugé par compensation en faveur du créancier hypothécaire, ce dernier est également tenu de verser le montant susmentionné et aux mêmes conditions.

d) 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.

e) Compensation :

En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur de CROIX REALISATIONS FONCIERES SA, rue des Jordils 40, 1025 Saint-Sulpice, représenté par R & ASSOCIES AVOCATS, Case postale 7283, 1002 Luasanne, créancier hypothécaire (rangs 1 à 4) seul celui-ci sera dispensé au moment des enchères du versement du montant de CHF 270'000.00 mentionné sous chiffre 14 des présentes conditions de vente à titre d'acompte et ce, en vertu du principe de la compensation.

Toutefois, il devra fournir la preuve du versement de la somme de CHF 100'000.00 en faveur de la DGE mentionnés sous chiffres 14 et 23 c des présentes conditions de vente.

Il devra en outre 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.

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 la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, rue des Molins 8, 1400 Yverdon-les-Bains.

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 la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, rue des Molins 8, 1400 Yverdon-les-Bains.

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.

Yverdon-les-Bains, le 1er juin 2023

