

# Procès-verbal de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisies et d'une procédure de gage

Débiteur : **IDEMO STIFTUNG en liquidation, Vaduz, représentée par Me Thomas Hasler, à Vaduz, p.a. HTI conseil fiscal et domiciliation Sàrl, Langallerie 1, 1003 Lausanne**

Tiers propriétaire : ---

Créancier requérant la vente : a) Communauté des copropriétaires de la PPE "Résidence le Belvédère", St-Cergue, repr. par Me Marc Froidevaux, avocat, à Clarens, au bénéfice d'une hypothèque légale non privilégiée

b) Commune de St-Cergue, repr. par Me Alain Thévenaz, avocat à Lausanne, au bénéfice d'une saisie exécutée en sa faveur

Lieu et date des enchères : Nyon, Avenue Reverdil 2, salle des ventes juridiques (3<sup>ème</sup> étage), le lundi 4 septembre 2017 à 09 h. 00

Dépôt des conditions de vente : mardi 04 juillet 2017

Conditions modifiées à la suite de recours par décision du

Conditions déposées à nouveau le

En ce qui concerne la **description de l'immeuble et des droits y attachés** ainsi que des **charges réelles** qui le(s) grèvent, on se réfère à la feuille spéciale ci-annexée.

## COMMUNE DE SAINT-CERGUE (248) "Résidence le Belvédère"

Parcelle RF 1907, en nature de PPE, soit part de 2'345 / 10'000<sup>ème</sup> de la parcelle de base RF 145, avec droit exclusif sur :

- rez-de-chaussée : local fitness avec piscine et hall de curling, et différents locaux d'une surface totale de 2'228 m2 environ avec une cave no 41

constituant le lot no 41 du plan

Estimation fiscale (2003)	fr.	32'000.00
---------------------------	-----	-----------

Estimation de l'office selon rapport d'expertise	fr.	765'000.00
--	-----	------------

## Conditions de vente

1. L'immeuble sera adjugé après **trois criées** au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à **CHF 98.20**

On attire expressément l'attention des intéressés sur la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983. Par personnes à l'étranger on entend (art. 5 LFAIE; modif. entrées en vigueur le 01.06.2002) :

- 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.

On attire expressément l'attention des personnes rentrant dans les catégories sus-définies sur le fait que l'acquisition d'immeubles est pour elles soumise à autorisation.

Tout adjudicataire 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.

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 impartira 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 prix de vente, un intérêt annuel de 5 pour cent 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 annulera l'adjudication et ordonnera de nouvelles enchères, sous réserve du recours prévu par l'art. 19 al. 4 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Si lors de la nouvelle vente aux enchères le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

Les conditions de vente sous chiffres 10 à 12 ci-dessous sont en outre réservées.

2. L'immeuble sera vendu avec toutes les **charges** (droits de gage, servitudes, charges foncières, etc.) qui le grèvent d'après l'état des charges ci-annexé, pour autant qu'elles sont couvertes par le prix d'adjudication. **Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles** seront **délégées** 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).

3. Les **offres conditionnelles** ou **sous réserves** ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.  
Les **offres** peuvent être faites **par écrit** avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais elles doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.  
Les personnes qui misent en qualité de **représentants** d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique seront tenues de justifier de leurs pouvoirs. Les **curateurs** qui misent pour le compte d'une personne concernée devront toujours produire l'autorisation de l'autorité de protection compétente.  
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.  
~~Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec, puis sans une charge, ou bien d'abord avec, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.~~
4. ~~Lorsque l'immeuble à vendre 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 censées non avenues.~~
5. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **CHF 3'000.-**.
6. Lorsque l'offre a été faite en commun par **plusieurs personnes**, et sauf volonté contraire exprimée par elles, l'immeuble leur sera adjugé en **copropriété** par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
7. L'adjudicataire devra payer en espèces à tant moins du 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 sont pas couverts par les fruits et produits perçus, ainsi que les frais de réalisation;
  - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage.
8. L'adjudicataire devra payer en espèces, soit prendre 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** en ce qui concerne les créances garanties par gage, les 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 l'incendie, 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, le gaz, l'électricité, etc.
9. ~~En ce qui concerne les intérêts courants des dettes garanties par gage déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :~~  
~~(ou bien) Les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces dettes sont compris dans le prix d'adjudication. (Dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges).~~

(ou bien) Les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces dettes 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.~~

10. Les **paiements en espèces** qui doivent avoir lieu aux termes des ch. 7 et 8 ci-dessus seront effectués de la manière suivante :

a) ~~au comptant~~ et avant que l'adjudication ne soit prononcée:

**CHF 90'000.00** à valoir sur le prix d'adjudication, ceci à titre d'acompte ou l'intégralité du prix de vente si celui-ci est inférieur à cette somme

**CHF 5'000.00** à valoir sur les frais à la charge de l'adjudicataire, en plus du prix de vente, selon ch. 8 a) ci-dessus, quel que soit le prix de vente

b) le **solde** dans les **deux mois** après l'adjudication, soit jusqu'au **4 novembre 2017**

Les montants ci-dessus ainsi que le solde du prix d'adjudication ne peuvent être acquittés au comptant et en espèces que jusqu'à concurrence de fr. 100'000.--. Le paiement du montant excédentaire doit être effectué par l'entremise d'un intermédiaire financier au sens de l'art. 2 de la loi du 10 octobre 1997 sur le blanchiment d'argent (art. 136 LP).

Si un **terme** est accordé pour le paiement, l'adjudicataire devra les intérêts à 5% jusqu'au jour du paiement. Ceux-ci commencent à courir dès le jour des enchères.

L'office se réserve le droit 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 sera considérée comme non avenue et les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60 al. 2 ORFI). Tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication.

11. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement en espèces prévu pour une dette garantie par un gage un **autre mode de règlement**, p. ex. reprise de dette ou novation, il devra produire en mains de l'office, **dans le délai de paiement**, une déclaration du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
12. A défaut d'observation du **délai** pour le paiement en espèces ou pour la production de l'attestation du créancier (voir ch. 11 ci-dessus), 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'intérêt étant calculée au taux de **5%**.
13. 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).
14. Les immeubles sont vendus **sans aucune garantie**. Il faut entendre notamment qu'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 sont invités à consulter directement les autorités compétentes sur ce sujet.
15. Assurances contre les dommages :



A la connaissance de l'office, il n'existe aucun contrat d'assurance sur l'immeuble objet des enchères.

16. Droit de mutation :

L'acquéreur est rendu attentif au fait qu'en application de l'art. 49 lettre a) in fine ORFI, les droits de mutation sont à sa charge. Le montant à payer lui sera directement facturé par l'autorité fiscale compétente. L'Office des poursuites ne procède pas à l'encaissement de cette créance, qui vient en sus du prix de vente.

17. Enchérisseurs :

Les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.

18. Complément au chiffre 10) précité

Le paiement par chèque bancaire émis en francs suisses par une banque domiciliée en Suisse, libellé au nom de l'office des poursuites du district de Nyon est également admis. Par contre, tout autre chèque sera refusé. Il en est de même en ce qui concerne les attestations délivrées par les établissements bancaires ou autres établissements financiers faisant état des actifs de l'acquéreur. La promesse irrévocable de payer en francs suisses émanant d'une banque domiciliée en Suisse, reconnue et solvable, pourra également remplacer le paiement des sommes fixées sous ch. 10 lettres a et b).

19. Compensation

Aucune compensation ne peut être invoquée par qui que ce soit pour le paiement de l'acompte sur le prix d'adjudication ainsi que sur les frais prévus à l'art. 10 ci-dessus.

20. Imposition

La vente sera soumise à l'impôt selon décision de l'autorité fiscale qui sera communiquée après la réalisation.

Dès lors, le paiement de cet impôt sera considéré comme frais de réalisation au sens des art. 144 al. 3 et 157 al. 1 LP, de sorte qu'il sera déduit du produit brut de la vente et payé à l'autorité fiscale avant la répartition du produit net aux créanciers.

21. Locataire

A la connaissance de l'office, l'immeuble qui sera vendu aux enchères ne fait pas l'objet d'un quelconque contrat de bail.

22. Piscine

Par courrier du 7 juin 2017, la commune de St-Cergue représentée par sa Municipalité a informé l'office que la piscine a été remblayée sans autorisation communale et n'a pas été détruite. Un permis de construire pour la démolition d'une piscine et remblayage du volume a été demandé, a posteriori. Suite à l'enquête publique, le Département des infrastructures (CAMAC) a refusé d'accorder l'autorisation requise en vertu des art. 113, 120, 121 LATC. La synthèse négative de la centrale des autorisation CAMAC du 30 mars 2017 est à la disposition des amateurs et peut être demandée auprès de l'office des poursuites du district de Nyon jusqu'au jour de la vente.

Office des poursuites du district de Nyon :

  
P.-A. Chapuisat, préposé