

Conditions de vente immobilière aux enchères

ensuite de saisie poursuite en réalisation de gage

Débiteur : OMNES Yves Pascal Bernard, 79,rue des Etats-Unis, 69800 ST-PRIEST, France

Tiers propriétaire : néant

Créanciers requérants la vente : poursuite en réalisation d'un gage immobilier no 10735221 – Commune de Lonay, à Lonay par M. Alain Vuffray, agent d'affaires breveté, à Morges + créanciers saisissants nos 9765706, 9765702 et 9831341, respectivement : Etat de Vaud, Lausanne par Office d'Impôt des districts de Nyon & Morges, à Nyon, Confédération Suisse, à Berne par Office d'Impôt des districts de Nyon & Morges, à Nyon et Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, à Nice par Romandie Litiges et Recouvrement Sàrl, à Vevey

Lieu, date et heure des enchères : 1110 Morges, Place Saint-Louis 4, 5^{ème} étage, salle de conférence, le vendredi 19 avril 2024, à 14.00 heures

Dépôt des conditions de vente : 08.02.2024

Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte

Conditions déposées à nouveau le

Description des immeubles, vente en bloc :

Parcelle RF no 1-2 située sur la commune de Lonay, Chemin de Ruffy 3

Estimation fiscale 2009 (08.10.2010) fr. 1'377'000.00

et

Parcelle RF no 1-4 située sur la commune de Lonay, Chemin de Ruffy 3

Estimation fiscale 2009 (08.10.2010) fr. 1'993'000.00

Estimation des deux lots PPE de l'expert et de l'office (2018) fr. 3'740'000.00

Pour une description complète des immeubles, des **droits** qui y sont rattachés et des **charges réelles** qui les grèvent, on se reportera à l'état descriptif et à l'état des charges¹.

A. Offres et adjudication

1. Les immeubles seront adjugés après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **CHF 2'600'000.00** en application de la jurisprudence, notamment ATF 5A_551/2011 – 5A_244/2016.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins 10'000.00 francs.
3. Les immeubles 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 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.**~~

¹ Form. ORFI 13a P

~~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 :
- 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 ;
 - les frais d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
 - la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;
 - 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** :
- 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) ;
 - 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. ;
 - 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 **CHF 750'000.00 (sept cent cinquante mille francs)** ainsi que **CHF 25'000.00 (vingt-cinq mille francs)** à titre de **provision pour les frais** (sous réserve d'un décompte final en plus ou en moins) (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office des poursuites de Morges 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 Morges (**IBAN CH38 0900 0000 1001 1199 8, référence CPE/73256**) 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 venu 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, **soit jusqu'au 19 juin 2024**. 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 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 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 ;
- a^{bis}. 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

S'agissant d'une PPE, les immeubles entiers sont assurés auprès de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud par la Communauté des propriétaires d'étages. Cette assurance est obligatoire, elle passe automatiquement à l'acquéreur.

A la connaissance de l'office, il n'existe pas d'autre contrat d'assurance couvrant les immeubles. Cependant, l'adjudicataire est rendu attentif 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'art. 144 al. 3 ou 157 al. 1 ou 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 (cf. art. 144 al. 4, ou 157 al. 2 ou 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

Selon l'article 19 ORFI, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe jusqu'à la réalisation, ni de vider les lieux.

D'autre part et à la connaissance de l'office, les deux lots PPE mis en vente sont occupés par l'amie du poursuivi, Mme Dorothea Homann Bennaceur, à titre gracieux ainsi que ponctuellement par le propriétaire des lots, M. Yves Pascal Bernard Omnès. L'office leur a signifié qu'ils doivent libérer les lieux pour le jour de la vente.

L'acquéreur est rendu attentif au fait que s'ils refusent 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 enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.
- b) Les objets mobiliers, hormis ceux indiqués comme accessoires à l'état des charges ne sont pas compris dans la vente.
- c) 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).

- 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 des immeubles en faveur de Reyl & Cie SA, Rue du Rhône 4, 1204 Genève, créancière hypothécaire en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} rang, seul celle-ci sera dispensée 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.

Elle 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) **Renseignements sur la PPE** :

Par jugement rendu par Mme la Présidente du Tribunal civil du 25 avril 2023, elle a notamment ordonné la nomination de Patrice Galland de Régie Galland & Cie SA comme administrateur de la Communauté des copropriétaires d'étages « PPE Le Château de Lonay », Chemin de Ruffy 3, 1027 Lonay, avec effet immédiat.

Selon les documents obtenus auprès de l'administrateur, la provision pour le paiement des charges PPE ainsi que les acomptes pour le chauffage, pour la période du 01.07.2023 au 30.06.2024 se monte à : fr. 4'597.20 ainsi que fr. 2'090.40 pour le lot 1-2 et fr. 6'655.20 ainsi que fr. 2'802.60 pour le lot no 1-4. Le budget en question n'a pas été validé par l'assemblée des copropriétaires de décembre 2023.

Le fonds de rénovation de la PPE est inexistant.

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 La Côte, Route de Saint-Cergue 38, 1260 Nyon

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 La Côte, Route de Saint-Cergue 38, 1260 Nyon.

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 Morges

Claire-Lise PELLET, substitut

