



OFFICE DES FAILLITES  
DE L'ARRONDISSEMENT  
DE L'EST VAUDOIS

Place de la Gare 5  
Case postale 811  
1800 Vevey 1

Failite n° :

## Conditions

### de vente immobilière aux enchères

ensuite de faillite

Failli : **LE GRAINIER SÀRL, Route des Mines-de-Sel 13, 1880 Bex**

*Lieu, date et heure des enchères :* Salle des ventes de l'office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'En-Haut, rue de la Madeleine 38, 1800 Vevey, le 26 septembre 2024 à 10h00

*Dépôt des conditions de vente :* du 29 juillet 2024 au 8 août 2024

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

*Conditions déposées à nouveau le --*

### Description de l'immeuble :

Parcelle RF DDP no 6787, située sur la commune de Bex, Route des Mines-de-Sel 13, 1880 Bex.

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 **120'000.00 francs**.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **2'000.00 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); ces frais sont estimés à 3'000.00 francs;
- b) les dettes garanties par hypothèque légale (primés 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 120'000.00 francs et l'avance de frais de 3'000.00 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 100'000 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 l'Est vaudois, IBAN CH12 0900 0000 1079 6849 6, référence F2031011, 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 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).

**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'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, il n'existe pas d'autre police d'assurance.

## 21. Impôts

Impôt sur le bénéfice en capital

L'office d'impôt des personnes morales à Yverdon-les-Bains réclame le paiement de l'impôt sur le bénéfice en capital (art. 61 LI et 53 AI FD) au titre des dettes de la masse selon sa lettre du 5 mai 2023.

Cet impôt se calcule sur la différence entre le prix de vente des immeubles et la valeur comptable indiquée au bilan.

Le calcul exact des impôts de liquidations dus par la société fera l'objet d'une décision de taxation et d'un bordereau contre lesquels des voies de recours sont ouvertes.

L'administration de la faillite paiera l'impôt sur le bénéfice en capital au titre des dettes de la masse par prélèvement sur le produit de la réalisation, sous réserve qu'aucune contestation ne soit formulée par la masse en faillite, soit par les créanciers hypothécaires quant à la quotité de l'impôt qui sera réclamé.

## 22. Usages / baux et fermages

L'immeuble ne fait l'objet d'aucun contrat de bail à loyer et fermages.

## 23. Dispositions spécifiques

a) Les tables d'irrigation sont considérées comme partie intégrante de l'immeuble.

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 (ATE 95 III 21)

c) L'immeuble mis aux enchères est un droit distinct et permanent. Il existe un contrat de droit de superficie existant.

- durée: jusqu'au 3 septembre 2048

- annuité: fr. 11'400.00 (par année)

- propriétaire de la parcelle RF no 2053: Pépinières Girod SA, Route de Collombey 8, Le Bruet, 1867 Saint-Saphorin

*c) art. 60a ORFI : droits de préemption*

Les droits de préemption légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (art. 681, al. 1, CC<sup>76</sup>).

<sup>2</sup> Les conventions au sens de l'art. 681b, al. 1, CC, qui accordent des privilèges au titulaire d'un droit de préemption, ne seront pas prises en considération lors des enchères.

<sup>3</sup> Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leur droit. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que les titulaires d'un droit de préemption légal se soient exprimés.

<sup>4</sup> Si l'un des ayants droit déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé. Si plusieurs ayants droit font cette déclaration en commun, l'art. 59 ci-dessus ou l'art. 682, al. 1, 2<sup>e</sup> phrase, CC, s'il s'agit de copropriétaires, sera applicable.

art. 51 al.1 ORFI:

Les droits de préemption conventionnels (art. 216, al. 2 et 3, CO<sup>71</sup>) ne pourront pas être exercés lors de la vente; les droits de préemption légaux ne pourront l'être que dans la mesure indiquée à l'art. 60a ci-dessus.

d) applicabilité de la LDFR:

Art. 67 LDFR: En cas de réalisation forcée, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou consigne le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les 10 jours qui suivent l'adjudication. Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si l'autorisation est refusée, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le premier adjudicataire répondra des frais des nouvelles enchères (voir point no 16, créance contre fol enchérisseur).

e) 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.

f) Compensation :

En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur des créanciers hypothécaires, seuls ceux-ci seront dispensés 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, des créances garanties par gage conventionnel de rang antérieur, 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 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.

Vevey 1, le 29 juillet 2024

