



Chemin du Trabandan 28
1014 Lausanne

Conditions de vente immobilière aux enchères ensuite de faillite

Faillie : UNION COMPAGNONNIQUE DES COMPAGNONS DU TOUR DE FRANCE DES
DEVOIRS UNIS : SECTION LOCALE DE LAUSANNE

Lieu, date et heure des enchères : Salle des ventes juridiques de l'Office des faillites de
l'arrondissement de Lausanne, Trabandan 28b 1006
Lausanne, le jeudi 27 novembre 2025 à 10h30

Dépôt des conditions de vente : du 3 octobre 2025 au 13 octobre 2025

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

~~Conditions déposées à nouveau le~~

Description de l'immeuble

Parcelle RF no 18379 (DDP), plan no 19, située sur la commune de Lausanne, sise Guillaume-de
Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.

Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 1'500'000.00

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 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 **150'000.00 (cent cinquante mille) francs**.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **10'000 (dix mille) 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 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, l'immeuble leur sera adjugé 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 **CHF 385'000.00 francs** (trois cent huitante-cinq mille francs) (conformément aux ch. 11 et 12, soit CHF 10'000.00 à titre d'acompte sur les frais du transfert de propriété et CHF 375'000.00 d'acompte sur le prix d'adjudication) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne 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 faillites de l'arrondissement de Lausanne (IBAN CH18 0900 0000 1000 0274 8, référence F20230666/EM,) ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100'000.00 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 (vingt) jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 40 (quarante) 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 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. L'immeuble, y compris ses éventuels accessoires, est vendu sans aucune garantie quelconque.

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

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. Il fait l'objet de sept (7) assurances distinctes à savoir :

- Bâtiment no 3960, police no 101235637-1/4 (habitation – restaurant), la valeur assurée est de CHF 5'033'394.00, comprenant une couverture complémentaire au premier risque de « Côté cour, Côté jardin » de CHF 100'000.00.
- Bâtiment no 3966, police no 101224944-1/4 (dépendance : dépôt matériel de jardin), la valeur assurée est de CHF 106'002.00, comprenant une couverture complémentaire au premier risque de « Côté cour, Côté jardin » de CHF 20'000.00.
- Bâtiment no 3967 police no 101224969-1/4 (dépendance : couvert fontaine – bassin), la valeur assurée est de CHF 78'300.00, comprenant une couverture complémentaire au premier risque de « Côté cour, Côté jardin » de CHF 20'000.00.
- Police d'assurance Mobilière Professionnelle et industrielle no 100388355-0/3 pour une somme d'assurance totale de CHF 145'600.00 (6 studios meublés + commun et 2 salles de bains).
- Police d'assurance Mobilière Professionnelle et industrielle no 100638851-0/4 pour une somme d'assurance totale de CHF 128'000.00 (4 studios meublés + commun et 2 salles de bains).
- Police d'assurance Mobilière Professionnelle et industrielle no 101064557-0/1 pour une somme d'assurance totale de CHF 248'100.00 (Location de salles).
- Police d'assurance Mobilière Professionnelle et industrielle no 101069652-0/2 pour une somme d'assurance totale de CHF 86'000.00 (Loft meublé)

L'administration de la faillite a souscrit une assurance pour l'immeuble, à savoir :

1. Police no 3.292.492 assurance bâtiments auprès de Axa Assurances SA pour une prime annuelle totale de CHF 171.55.

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 parties 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

L'immeuble est occupé par différents locataires. Les baux à loyers ci-après ont donc été conclus sur l'immeuble objet des enchères :

1. Mme Corinne Françoise BOHNENBLUST, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.09.2007 pour un loyer mensuel de CHF 1'591.00 charges comprises, appartement duplex de 4 pièces au 1^{er}.
Le bail se termine le 01.02.2026. Celui-ci est renouvelable aux mêmes conditions pour 6 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.
2. Madame et Monsieur Gisèle et Jean-Louis JOBIN, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.02.2010 pour un loyer mensuel de CHF 1'500.00 charges comprises, appartement triplex de 4 pièces au 1^{er}.
Le bail se termine le 01.04.2026. Celui-ci est renouvelable aux mêmes conditions pour 12 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.
3. M. Alexandre Grégory JOBIN, Cour 64, 1007 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.02.2016 pour un loyer mensuel de CHF 300.00 charges comprises, Atelier-dépôt au rez.
Le bail se termine le 31.01.2026. Celui-ci est renouvelable aux mêmes conditions pour 5 ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 12 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.
4. M. Jean-Honoré LAURENT, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.09.2022 pour un loyer mensuel de CHF 800.00 charges comprises, 1 chambre (no 9) dans un appartement de 5 pièces au rez.
Le bail se termine le 01.09.2022. Celui-ci est renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour 1 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 3 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.
5. M. Sofiane BRAHIMI, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.09.2022 pour un loyer mensuel de CHF 700.00 charges comprises, 1 chambre (no 5) dans un appartement de 6 pièces au 1^{er} étage.
Le bail se termine le 01.09.2022. Celui-ci est renouvelable tacitement aux mêmes conditions pour 1 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 3 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.
6. Entreprise individuelle OMBRELLA ALEXANDRE JOBIN, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne.
Bail à loyer conclu le 01.11.2022 pour un loyer mensuel de CHF 50.00 charges comprises, dépôt au rez.
Le bail se termine le 31.10.2027. Celui-ci est renouvelable aux mêmes conditions pour 5 ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 6 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite.

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.
1. A cet effet, l'attention des intéressés est attirée sur le fait que les biens mobiliers du restaurant (au rez-de-chaussée) **ne sont pas compris dans la vente**. Le tiers propriétaire desdits biens souhaite attendre l'issue de la vente de l'immeuble afin de se déterminer sur la suite à donner. Aucune garantie n'est donnée par l'office.
- b) Il n'est donné aucune garantie sur les possibilités de construction ou de modification sur le fonds vendu, ni en vue d'un éventuel changement d'affectation ou pour l'octroi des éventuelles autorisations d'exploiter et n'assume aucune responsabilité à cet égard. 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) L'immeuble mis aux enchères est un droit distinct et permanent. Il existe un contrat de droit de superficie existant (acte constitutif de droit de superficie conditionnel).
1. Durée : jusqu'au 06.02.2057.
 2. Selon l'acte constitutif de droit de superficie conditionnel, la superficiante paie à la superficiaire une redevance annuelle de CHF 2'500.00 (deux mille cinq cents francs).
 3. La parcelle de RF no 18379 est un droit de superficie distinct et permanent qui s'exerce sur la parcelle no 2957, propriété de Axa Leben AG à Winterthur. La parcelle RF no 2957 a été constituée en propriété individuelle.
 4. Axa Leben AG est bénéficiaire d'un droit de préemption légal au sens de l'art. 682 al. 2 CC.
 5. Le montant de la redevance annuelle du droit de superficie s'élève à CHF 2'500.00 (deux mille cinq cents francs).
 6. Conformément aux dispositions des articles 681 CC & 60a ORFI, les droits de préemption légaux ne peuvent être exercés que lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication.
 7. L'adjudication à l'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus élevée ne pourra se faire que si le titulaire du droit de préemption légal au sens de l'art. 682 al. 2 CC, présent ou dûment représenté lors de la séance d'enchères, ne déclare pas immédiatement qu'il veut exercer son droit en reprenant l'immeuble pour le montant de la dernière offre et pour autant que ce titulaire remplisse les présentes conditions de vente. A cet effet, se référer point let. G ci-après.
 8. L'enchérisseur qui aura fait l'offre la plus élevée demeure lié par son offre jusqu'à ce que le titulaire du droit de préemption légal se soit exprimé.
 9. La servitude de droit de superficie à caractère de droit distinct et permanent a été inscrite le 6 février 1997 sous no 007-2000/005540. Cette dernière est accordée pour une durée de 60 (soixante) ans, échéant le 6 février 2057. Les intéressés sont invités à consulter l'exercice de cette servitude au bureau de l'office ou auprès du Registre Foncier de Lausanne. En cas de questions complémentaires, notamment concernant les clauses prévues quant à la prolongation du droit, la cessibilité ou le transfert économique du droit, les indemnités de retour des constructions, les redevances, etc, ces derniers sont invités à interpeller Axa Leben AG, General-Guisan-Strasse 40, CP 357, 8401 Winterthur.
- d) En complément du chiffre 4 ci-dessus, il est précisé que les enchérisseurs devront prouver leur identité et justifier de leurs pouvoirs.

- e) 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.

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, 2e 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, CO71) 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 ORFI.

- f) 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.

- g) En cas d'adjudication de l'immeuble en faveur de Axa Leben AG, créancier hypothécaire en 1^{er} 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.

Si Axa Leben AG cède sa créance à un tiers après le dépôt des conditions de vente et avant les enchères, le cessionnaire ne pourra pas invoquer la compensation, il devra verser l'acompte et la provision pour les frais prévus sous chiffre 14 avant que l'adjudication ne soit prononcée.

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 Lausanne, Palais de justice de Montbenon, Allée E.-Ansermet 2, 1014 Lausanne.
- 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 Lausanne, Palais de justice de Montbenon, Allée E.-Ansermet 2, 1014 Lausanne.

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.

Lausanne, le 3 octobre 2025

Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne

C. Ruchet, substituta

E. Molinari, huissier chef