

Etat des charges dans la faillite N° F20230666

de

UNION COMPAGNONNIQUE DES COMPAGNONS DU TOUR DE
FRANCE DES DEVOIRS UNIS : SECTION LOCALE DE LAUSANNE
Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 74
1004 Lausanne

Concernant l'(les) immeuble(s) I.1, RF 18379, cadastre Lausanne, Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation du 06.12.2024 au 26.12.2024

Déposé à nouveau du

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le

On établira un état des charges pour chaque immeuble séparément, ou pour chaque groupe d'immeubles grevés d'un gage commun (cf. Instructions pour l'ORFI, chiffre 17). Le montant des créances garanties par gage immobilier devra être inscrit dans la colonne "Montant de la production", en indiquant séparément le capital, les intérêts et les frais. Les montants admis par l'administration de la faillite, ou ensuite de procès, doivent être portés dans les colonnes ménagées à cet effet selon qu'ils sont échus ou non. Les rejets seront mentionnés sommairement dans la dernière colonne, avec un renvoi aux décisions de l'administration de la faillite, lesquelles seront transcrites sur la dernière page avec une brève indication des motifs. Il conviendra de laisser libres, après chaque production, le nombre de lignes nécessaires pour y inscrire: a) en ce qui concerne les créanciers exigibles et payables en espèces, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente; b) les intérêts indiqués dans l'état des charges comme intérêts courants des dettes à déléguer à l'adjudicataire et qui sont échus entre temps; c) éventuellement aussi, pour les créances déléguées, les intérêts courant jusqu'au jour de la vente lorsqu'ils sont également délégués à l'adjudicataire avec imputation sur le prix de vente. Si lors d'une nouvelle enchère, le montant des intérêts échus, et éventuellement des intérêts courants, n'est pas le même qu'à l'enchère précédente, les sommes indiquées pour celle-ci seront biffées et remplacées par les nouveaux montants.

Extrait de l'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) du 23 avril 1920

Art. 125

Afin de constater, conformément à l'article 58, 2e alinéa, de l'ordonnance du 13 juillet 1911 sur l'administration des offices de faillite, les droits réels existant sur les immeubles du failli (droits de gage, servitudes, charges foncières, droits de préemption, d'emption et de réméré, baux à ferme et à loyer, etc.), il sera dressé pour chaque immeuble un état spécial de toutes les créances garanties par l'immeuble, ainsi que de toutes les charges réelles qui devront être déléguées à l'adjudicataire de l'immeuble, à l'exclusion toutefois des charges qui prennent naissance et sont transférées en vertu de la loi elle-même; cet état contiendra aussi la désignation exacte des objets (immeubles et accessoires) auxquels se rapporte chaque charge. 2 Ces états des charges forment partie intégrante de l'état de collocation. Au lieu d'énumérer les créances garanties par gage, l'état de collocation se référera à cet égard aux états spéciaux.

Art. 34

L'état des charges doit contenir:

- La désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires (art. 11 ci-dessus), avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie.
- Les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29, 2e et 3e al., ci-dessus), avec indication exacte des

objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ci-dessus) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP).

Art. 65

L'état des charges dressé pour les précédentes enchères fait règle également pour les nouvelles enchères et pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. Lorsque le préposé a connaissance de nouvelles charges de droit public qui ont pris naissance dans l'intervalle, il en tiendra compte d'office. Dans ce cas, il complètera l'état des charges et le communiquera aux intéressés conformément à l'article 140, 2e alinéa, LP (art. 37 ORFI). Les intérêts qui étaient indiqués comme intérêts courants et qui entre-temps sont échus seront portés, pour leur montant, au nombre des dettes exigibles et payables en espèces, sans que d'ailleurs cette modification nécessite un nouveau dépôt de l'état des charges.

a) Description de l'immeuble (et des droits rattachés) et des accessoires. Estimation

Cadastre Lausanne, commune 5586, n° inv. I.1
RF 18379, Chemin Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne

Droit distinct et permanent RF no 18379, plan no 19, surface de 3'470 m², sis Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne, sur la commune de Lausanne (5586), consistant en bâtiment(s) 660 m² et place-jardin, 2'810 m²
Surface totale : 3'470 m²

3 bâtiments/constructions :
ECA no 3960 - habitation de 595m²
ECA no 3966 - Bâtiment de 41m²
ECA no 3967 - Couvert de 24m²

Estimation fiscale (2001) : CHF 2'590'000.00
Estimation de l'office selon rapport d'expertise : CHF 1'500'000.00

Propriété :
Propriété individuelle de UNION COMPAGNONNIQUE DES COMPAGNONS DU TOUR DE FRANCE DES DEVOIRS UNIS :
SECTION LOCALE

Validité :
DDP Superficie, jusqu'au 06.02.2057 sous ID.007-2000/005540 à charge de B-F Lausanne RF no 2957

Redevance :
Selon l'acte constitutif de droit de superficie conditionnel, la superficière paie à la superficiante une redevance annuelle de CHF 2'500.00 (deux mille cinq cents francs).
Arriéré : ignoré à ce jour.

Affaires en suspens :
Néant

Parcelle de base :

Bien-fonds RF no 2957, plan no 19, surface de 3'470 m², sis Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne, sur la commune de Lausanne (5586), consistant en bâtiment(s) 660 m² et place-jardin, 2'810 m²

Estimation fiscale (1997) : CHF 548'000.00

Propriété individuelle : AXA Leben AG

Pour tout complément, se référer à l'extrait du Registre foncier ci-joint faisant partie intégrante du présent état des charges.

Accessoires

Néant

Annotations

voir sous lettre b) autres charges

Mentions

voir sous lettre b) autres charges

Servitudes

26.06.1998 007-544124 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2002/000810
à charge de B-F Lausanne 5586/1038

26.06.1998 007-544126 (D) Usage de place pour manifestations et démonstrations ID.007-2002/000812

a) Description de l'immeuble (et des droits rattachés) et des accessoires. Estimation

à charge de B-F Lausanne 5586/1038

26.06.1998 007-544127 (D) Passage à pied ID.007-2002/000813
à charge de B-F Lausanne 5586/1038

Estimation de l'office CHF 1'500'000.00

b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des produc- tions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudi- cataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
A. Hypothèque légale privilégiée						
1	8	Hypothèque légale privilégiée, rang : SERVICES INDUSTRIELS DE LA VILLE DE LAUSANNE Place Chauderon 23 Réf. 3140 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription au Registre foncier pendant une année au sens de l'art. 88 et 89 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ)				
		Factures no 900020823 et 1000400834 pour le gaz "communs / chauffages" pour la période du 01.12.2022 au 28.02.2023 et 22.05.2022 au 17.04.2023 : CHF 7'986.50 Payable en parité de rang avec no 2 et avant toutes autres charges	7'986.50	0	7'986.50	

b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

A. Hypothèque légale privilégiée

2	9	Hypothèque légale privilégiée, rang : SERVICES INDUSTRIELS DE LA VILLE DE LAUSANNE Place Chauderon 23 Réf. 3141 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription au Registre foncier pendant une année au sens de l'art. 88 et 89 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ)				
---	---	---	--	--	--	--

Facture pour novembre 2022 pour le restaurant (électricité + gaz) : CHF 22.00	5'732.30	0	5'732.30
Facture pour décembre 2022 pour le restaurant (eau + assainissement + divers) : CHF 2'008.95			
Facture pour le 01.12.2022 au 28.02.2023 pour le restaurant (électricité + gaz) : CHF 25.85			
Facture pour le 01.12.2022 au 28.02.2023 pour chambres étage 2 : CHF 425.30			
Facture pour le 01.12.2022 au 28.02.2023 pour "Communs / Immeuble" (électricité + divers) : CHF 660.95			
Facture pour le 01.12.2022 au 28.02.2023 pour Rez (électricité + citycable) : CHF 186.20			
Facture pour mars 2023 pour Rez (citycable) : CHF 69.00			
Facture pour le 25.05.2022 au 17.04.2023 pour le restaurant (eau + assainissement + divers) : CHF 1'226.85			
Facture pour le 01.11.2022 au 17.04.2023 pour restaurant (électricité + gaz) : CHF 1'097.20			

Payable en parité de rang avec no 1 et avant toutes autres charges

b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

A. Hypothèque légale privilégiée

3	5	Hypothèque légale privilégiée, rang : ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS DU CANTON (VD) Avenue du Grey 111 1018 Lausanne Réf. MCH / 235494 Hypothèque légale privilégiée valable sans inscription au Registre foncier pendant une année au sens de l'art. 87 et 89 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ) Par courrier du 28.07.2023, la créancière a retiré purement et Prime partielle de mai 2023 à décembre 2023, ECA no 3966 pour dépendance, facture no 0004781993-230011 : CHF 13.80 Prime partielle de mai 2023 à décembre 2023, ECA no 3960, pour le restaurant, facture no 0004781993-230012 : CHF 75.80 Intérêts jusqu'à la réalisation (209 LP) sont réservés. Prime partielle de mai 2023 à décembre 2023, ECA no 3967, pour la dépendance, facture no 0004781993-230013 : CHF 13.80 Par courrier du 28.07.2023, la créancière a retiré purement et simplement sa production de créance du 01.06.2023.	0.00	0	0.00	
---	---	--	------	---	------	--

B. Gage conventionnel

4	2	Gage conventionnel, rang : 1 AXA VIE SA General-Guisan-Strasse 40 Réf. PH 60 07 1524 / Neidhart - Capital - Intérêts 3,125% du 01.10.2022 au 31.12.2022 - Intérêts moratoires 0,500% pour l'échéance du 31.12.2022 - Intérêts 3,125% du 01.01.2023 au 31.03.2023 - Intérêts 3,125% du 01.04.2023 au 17.04.2023 - Intérêts 5% du 18.04.2023 jusqu'à la vente demeurent réservés Total	875'000.00 6'835.95 1'093.75 6'835.95 1'291.25 0.00 891'056.90		875'000.00 6'835.95 1'093.75 6'835.95 1'215.30 0.00 890'980.95	
---	---	---	--	---	--	--

Créance garantie par la cédule hypothécaire sur papier au porteur de CHF 875'000.00 du 11.12.1997, en 1er rang, taux

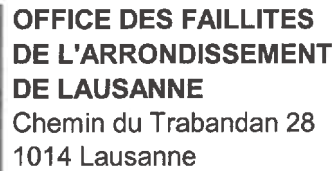


1

Enzo Molinari, huissier chef

b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
B. Gage conventionnel						
		maximum 10%, ID.007-2000/009693, grevant l'immeuble no RF 18379.				
		La créance produite étant inférieure à la valeur de la cédule, la délimitation de celle-ci au sens de l'art. 818 CCS n'est pas établie par l'administration de la faillite.				
		Se référer à la décision de l'administration de la faillite sous rubrique c)				
		Payable avant no 5 et après nos 1 et 2.				
5	4	Gage conventionnel, rang : 2 AXA LEBEN AG General-Guisan-Strasse 40 Représenté(e) par WINCASA SA Avenue Gabriel-de-Rumine 20 Réf. 00376.01.0001.01 Créance selon production : Participations semestrielles pour la période S2 2022 et S1 2023 : CHF 27'000.00 Participations trimestrielles pour la période T4 2022, T1 2023 et T2 2023 : CHF 18'750.00 Loyer annuel dû pour le droit de superficie pour l'année 2023 : CHF 2'500.00 Amortissement du crédit ouvert : CHF 862'510.20 Capital de la cédule au porteur déposée au Crédit Suisse en 2004 : CHF 600'000.00 Solde droit de superficie jusqu'à l'échéance du droit : CHF 82'500.00 Intérêts s/ l'amortissement de la ligne de crédit ouverte : CHF 43'125.51 Intérêts s/ la cédule au porteur déposée au Crédit Suisse en 2004 : CHF 30'000.00 Intérêts s/ le droit de superficie jusqu'à l'échéance du droit : CHF 4'125.00 Intérêts 5% du 18.04.2023 jusqu'à la vente demeurent réservés Délimitation de la valeur de la cédule au sens de l'art. 818 CCS : Capital : CHF 600'000.00 Intérêts échus 4.5% l'an s/ 3 ans (31.03.2020 au 31.03.2023) : CHF 81'000.00 Intérêts courants 5% du 01.04.2023 au 17.04.2023 : CHF 1'333.35 Total : CHF 682'333.35 - Capital - Intérêts échus - Intérêts 5% du 18.04.2023 jusqu'à la vente demeurent réservés	1'593'260.20 77'250.51 0.00		600'000.00 77'250.51 0.00	



1

polinari, huissier chef

b) Créances garanties par gage immobilier

N° ordre	N° de la liste des productions	Créancier et titres de créances Indication sur l'objet de gage, Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais	Montant admis non échu à déléguer à l'adjudicataire	Montant admis échu, payable en espèces	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	--	---	--	---------------

B. Gage conventionnel

Total	1'670'510.71		677'250.51
-------	--------------	-------	------------

Créance garantie par la cédule hypothécaire sur papier au porteur de CHF 600'000.00 du 24.12.1998, en 2ème rang, taux maximum 10%, ID 007-548204, droit de profiter des cases libres, droit de gage individuel, grevant l'immeuble no RF 18379.

Se référer à la décision de l'administration de la faillite sous rubrique c)

Payable après nos 1 à 4 et avant no 6 et ss

C. Hypothèque légale

Aucun

Total entier	2'575'286.41		1'581'950.26
--------------	--------------	-------	--------------

b) Autres charges

N° ordre	N° de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge, mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (inscription). Rang par rapport aux droits de gage	Rejet, Procès
----------	--------------------------------	---	---	---------------

6		Bail à loyer non annoté : Mme BOHNENBLUST Corinne Françoise, 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. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
---	--	---	-----------------------------	--

7		Bail à loyer non annoté : 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. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
---	--	---	-----------------------------	--

b) Autres charges

N° ordre	N° de la liste des productions	Propriétaire du fonds dominant ou autre ayant droit Nature de la charge, mention de l'immeuble grevé	Date de la constitution du droit (Inscription). Rang par rapport aux droits de gage	Rejet, Procès
8		Bail à loyer non annoté : M. JOBIN Alexandre Grégory, Cour 64, 1007 Lausanne Bail à loyer conclu le 01.02.2016 pour un loyer mensuel de CHF 300.00 charges comprises. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
9		Bail à loyer non annoté : M. LAURENT Jean-Honoré, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne, Bail à loyer conclu le 01.09.2022 pour un loyer mensuel de CHF 800.00 charges comprises. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
10		Bail à loyer non annoté : M. BRAHIMI Sofiane, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne. Bail à loyer conclu le 01.09.2022 pour un loyer mensuel de CHF 700.00 charges comprises. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
11		Bail à loyer non annoté : M. ARMAND Cyriac, Guillaume-de-Pierrefleur 74, 1004 Lausanne. Bail à loyer conclu le 01.11.2022 pour un loyer mensuel de CHF 700.00 charges comprises. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
12		Bail à loyer non annoté : 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. Bail à loyer non annoté au Registre foncier, inscrit à l'état des charges en vertu de la jurisprudence fédérale (ATF 126 III 290 et ATF 124 II 137).	Sera déléguée à l'acquéreur	
13		Mention : Faillite inscrite le 19.04.2023 sous ID.007-2023/001608	Sera radiée lors du transfert	
14		Annotations : Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie	Sera déléguée à l'acquéreur	

c) Décisions de l'administration de la faillite. Mention des litiges relatifs à la collocation, concernant les charges immobilières, et de leur solution

N° 2 à N° ordre 4

L'administration de la faillite conteste la somme de CHF 75.95 représentant une partie des intérêts pour la période du 01.04.2023 au 17.04.2023 au taux de 3,125%. En effet, les intérêts calculés par le créancier sont supérieurs au décompte effectué par l'administration de la faillite, selon la feuille de calcul annexée.

Avis 250 LP adressé au créancier

N° 4 à N° ordre 5

L'administration de la faillite conteste le privilège du gage immobilier sur le capital de CHF 993'260.20.

En effet, le droit de gage immobilier est limité à un capital de CHF 600'000.00 et des intérêts à CHF 82'333.35, conformément aux dispositions de l'article 818 CCS.

La somme de CHF 993'260.20 est reportée en 3ème classe.

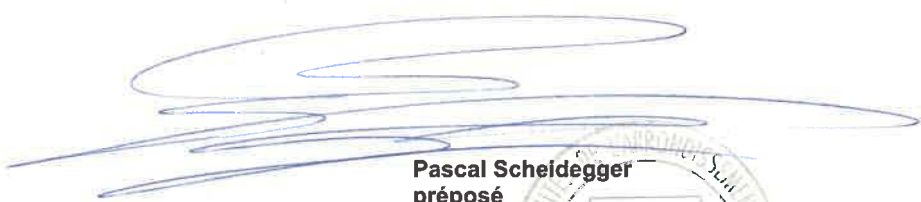
Avis 250 LP adressé au créancier

Lausanne, le 06.12.2024

**Office des faillites
de l'arrondissement de Lausanne**



Enzo Molinari
huissier chef



Pascal Scheidegger
préposé

