ne.ch
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE
DE LA SÉCURITÉ ET DE LA CULTURE
OFFICE DES POURSUITES

POURSUITES N^O DIVERSES

Conditions de vente immobilière aux enchères

Ensuite de poursuites de divers créanciers saisissants

Biens-fonds n° 1985 et 111 du cadastre de Fleurier

Débiteurs [redacted]

Tiers propriétaire : --

Créancier requérant la vente : CRÉANCIERS SAISISSANTS

Lieu, date et heure de l'enchère : Le vendredi 29 octobre 2021 à 14h00 à La Chaux-de-Fonds, Av. Léopold-Robert 10, grande salle du tribunal au 2ème étage

Dépôt des conditions de vente : 18 août 2021

Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte

Conditions déposées à nouveau le

Visite officielle le : Mercredi 20 octobre 2021 à 9h00 sur inscription auprès de l'office des poursuites, Av. Léopold-Robert 63, 2300 La Chaux-de-Fonds, tél. 032/ 889.71.50, pascal.brulhart@ne.ch

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

Estimation

Bien-fonds n° 1985 du cadastre de Fleurier
cadastrale (2001) : CHF 200'000.00

Bien-fonds n° 111 du cadastre de Fleurier
cadastrale (2001) : CHF 8'000.00

de l'expert (2021) : CHF 505'000.00 pour les 2 biens-fonds à vendre

A. Offres et adjudication

1. Les immeubles seront adjugés en bloc après **trois criées** au plus offrant et dernier enchérisseur, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de CHF 201'113.35.

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins de CHF 10'000.00.

3. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, servitudes, charges foncières, 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).

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 (procuration littérale et spéciale).

   Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'inaptitude 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).

   Les enchérisseurs devront se munir d'une pièce d'état civil (acte de naissance, livret/certificat de famille) ou d'un passeport, et pour les sociétés, d'un extrait récent du registre du commerce et d'une procuration littérale et spéciale, si la personne qui participe aux enchères au nom de la société n'a pas la signature individuelle.

   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 réserves** 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 même 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'inventaire et d'administration,** pour autant qu'ils ne soient 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 ;

    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 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, 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.
    d) les frais dont il est question sous chiffre 12 let. a ne peuvent pas être exactement chiffrés. Ils sont supputés à CHF 3'000.00. Ils pourront être exactement calculés une fois connus les émoluments et frais applicables à la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite. Si le montant des frais est inférieur au chiffre précité, la différence sera restituée à l'acquéreur, alors que dans le cas contraire, celui-ci versera le surplus à l'office.

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 (conformément aux ch. 11 et 12) un **acompte** qui ne porte pas intérêt de :
    1. CHF 101'000.00 en espèces, à valoir sur le prix d'adjudication (ch.11 litt.a ci-dessus) ;
    2. CHF 3'000.00 en espèces, sans imputation sur le prix de vente, à valoir sur les frais dont il est question sous chiffre 12 litt. a et d ci-dessus.

    En procédant de la manière suivante :
    a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office des poursuites 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 CHF 100'000.00 en espèces et en se conformant à la let.a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136 al.2 LP).

    Seuls des chèques émis par des banques et libellés au nom de l'office ou des garanties bancaires, payables à 5 jours, d'un montant équivalent pourront éventuellement remplacer les

paiements en espèces (les eurochèques, postchèques, relevés bancaires ou postaux ne seront pas acceptés).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des poursuites, Av. Léopold-Robert 63, 2300 La Chaux-de-Fonds, IBAN CH93 0900 0000 2000 0713 7, motif de versement « CG 281170, PBR » ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00. 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 intérêt et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères 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 criée 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.

Si l'acquéreur est le créancier hypothécaire en 1er rang, celui-ci est dispensé de fournir les sommes fixées sous chiffre 1 et 2 et l'immeuble lui sera adjugé par compensation.

En cas d'adjudication des immeubles en faveur du créancier hypothécaire, il pourra invoquer la compensation à concurrence de sa production et sera donc dispensé du paiement des acomptes dont il est question sous chiffre 10 (1 et 2) des présentes conditions de vente. Il devra néanmoins s'acquitter ultérieurement en mains de l'office, en espèces et à première réquisition, des frais prévus sous chiffre 8 ci-dessus, de l'éventuelle partie du prix de vente qui excéderait le montant total de sa créance admise à l'état des charges, du montant des hypothèques légales privilégiées admises à l'état des charges et des créances fiscales mentionnées sous chiffre 25 ci-après.

Si le créancier hypothécaire cède sa créance à un tiers après le dépôt des conditions de vente et avant les enchères, le cessionnaire ne pourra invoquer la compensation; il devra verser l'acompte et la provision pour les frais prévus sous chiffre 10 (1 et 2) avant que l'adjudication en soit prononcée.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

le **solde du prix d'adjudication** est payable dans les **deux mois** dès la date des enchères, c'est-à-dire **jusqu'au 29 décembre 2021**. L'adjudicataire devra les intérêts à 5% pour cette période, respectivement jusqu'au jour du paiement.

Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse CHF 100'000.00, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la LBA.

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 sera considérée comme non avenue et les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau criée 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 devra 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'intérêt 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. 137LP).

C. Garanties

18. Les immeubles sont vendus **sans aucune garantie** et avec les restrictions de droit public et administratif qui régissent la commune de Val-de-Travers.

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^{bis} 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^{bis} 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, 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 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 annulera l'adjudication et ordonnera 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 obligatoirement assuré auprès de l'Établissement Cantonal d'Assurance Immobilière, à Neuchâtel.
Polices nos 52005-1, 52006-1 et 57326-1

Autres assurances en vigueur à la connaissance de l'office :

- Néant

L'acquéreur est rendu attentif aux nouvelles dispositions de l'article 54 LCA, en vigueur dès le 1er juillet 2009.

1. Si l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat passent au nouveau propriétaire.
2. Le nouveau propriétaire peut refuser le transfert du contrat par écrit dans les 30 jours suivant le changement de propriétaire.
3. L'entreprise d'assurances peut résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire. Le contrat prend fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation
4. Les art. 28 à 32 s'appliquent par analogie si le changement de propriétaire provoque une aggravation du risque.

21. **Lods dus à l'Etat de Neuchâtel (droits de mutation)**

En sus du prix d'adjudication, l'adjudicataire est rendu attentif au fait qu'il devra payer les lods dus à l'Etat de Neuchâtel, à raison de 3,3 % du prix de vente, selon la loi concernant la perception des droits de mutation sur les transferts immobiliers du 20 novembre 1991.

Cependant, l'adjudicataire, qui acquiert un immeuble dans le canton de Neuchâtel qui est durablement destiné à sa propre habitation, peut demander à bénéficier d'une réduction du taux des lods à 2,2 %.

Le montant à payer 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.

22. **Baux à loyer (art. 50 ORFI)**

L’appartement est actuellement occupé par les débiteurs

Les dispositions relatives à l'expropriation sont réservées.

Si la personne expropriée par suite de la présente vente juridique aux enchères publiques refuse de quitter les lieux, il appartiendra à l'acquéreur personnellement de prendre toutes mesures utiles à cet effet et l'office des poursuites n'assume aucune responsabilité à cet égard.

23. **Dispositions spécifiques**

a) Les **objets mobiliers** se trouvant dans l'immeuble ne sont pas compris dans la vente.

b) **Conséquences fiscales**

Depuis le 1er janvier 2001, un impôt sur les gains immobiliers peut naître même si les créanciers garantis par gage sur l'immeuble aliéné ne sont pas entièrement désintéressés. Le gain imposable est généralement constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses. Selon le Tribunal fédéral, dans le cas de réalisations forcées, l'impôt sur les gains immobiliers doit être au préalable acquitté au moyen du produit de réalisation. Le fisc revendique de l'office le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers au titre de frais de réalisations payables avant la répartition du produit net. Il en résulte que l'office devra attendre que la taxation soit déterminée définitivement avant de dresser le tableau de distribution.

L'article 247 de la loi cantonale sur les contributions directes du 21 mars 2000 entrée en vigueur le 1er janvier 2001 prescrit que:

al. 1 : la part des impôts sur le revenu et la fortune, sur le bénéfice et le capital, qui se rapporte à des immeubles, de même que l'impôt foncier et l'impôt sur les gains immobiliers, sont garantis par une hypothèque légale valable sans inscription.

al. 2 : En cas d'aliénation d'un immeuble, les parties à la transaction peuvent consigner auprès d'une institution reconnue à cet effet, 10% au moins, ou un pourcentage inférieur avec l'assentiment de l'autorité fiscale, de la valeur de la transaction, sur un compte ouvert au nom de l'Etat. A cet effet, le montant à titre de provision sera versé sur le CCP 20-73-3 de la comptabilité de l'Etat no. de compte 259-112 dans le délai de paiement.

al. 3 : La consignation a pour effet d'éteindre l'hypothèque légale servant à garantir les créances d'impôt des collectivités publiques contre l'aliénateur et qui se rapportent à l'immeuble grevé. L'hypothèque légale n'est plus opposable à l'acquéreur pour les dettes d'impôt de l'aliénateur.

al. 4 : Dès que les impôts qui se rapportent à l'immeuble et qui sont dus par l'aliénateur sont exigibles, les consignataires versent leurs montants sur requête de l'autorité fiscale compétente. Le solde éventuel est restitué à l'aliénateur.

En cas d'adjudication à un tiers, sur le prix de vente versé, l'office (partie), consignera le 10% du montant en application de l'article 247 LCDir.

c) L'attention des intéressés est attirée sur l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 7 novembre 2001 faisant référence à l'obligation pour tout propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne de 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. Les frais de contrôle et de l'éventuelle remise en état des installations électriques sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

d) En outre, s'agissant de l'ordonnance fédérale sur la radioprotection du 22 juin 1994 (OraP), les amateurs sont informés qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée et déchargent également l'office de toute responsabilité à cet égard.

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 cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites, Le Château, 2000 Neuchâtel.

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites, Le Château, 2000 Neuchâtel.

La plainte doit être déposée en double exemplaire et doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

La Chaux-de-Fonds, le 18 août 2021

Office des poursuites