

POURSUITE N° DIVERSES

PROCES VERBAL DE VENTE IMMOBILIERE AUX ENCHERES

Bien-fonds PPE 14358/G du cadastre de La Chaux-de-Fonds

Débitrice

Lieu et date de l'enchère : le vendredi 24 mai 2019 à 16h00 à La Chaux-de-Fonds,
Av. Léopold-Robert 10, grande salle du tribunal au 2^{ème} étage

Dépôt des conditions de vente : 27 février 2019

Conditions modifiées par suite de recours suivant décision du

Conditions déposées à nouveau le

Visite officielle : le mardi 30 avril 2019 à 14h00 sur inscription auprès de l'office
des poursuites, Av. Léopold-Robert 63, Case postale 1204,
2300 La Chaux-de-Fonds, tél. 032/ 889.71.50

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-annexé.

Estimation

cadastrale (2008) : CHF 350'000.00
de l'expert (2018) : CHF 450'000.00

Conditions de vente

1. L'immeuble sera adjudgé après **trois criées** au plus offrant et dernier enchérisseur, à **condition que son offre soit supérieure à CHF 409'808.10.**

On attire expressément l'attention des intéressés sur la loi fédérale sur l'acquisition
d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983. Par personnes à l'étranger
on entend (art. 5 LFAIE) :

- 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.

On attire expressément l'attention des personnes rentrant dans les catégories sus-définies sur le fait que l'acquisition d'immeubles est pour elles soumise à autorisation.

Tout adjudicataire 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.

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 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 prix de vente, un intérêt annuel de 5 pour cent 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, sous réserve du recours prévu par l'art. 19 al. 4 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Si lors de la nouvelle vente aux enchères le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

Les conditions de vente sous chiffres 10 à 12 ci-dessous sont en outre réservées.

- 2. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges (droits de gage, servitudes, charges foncières etc.) qui le grèvent d'après l'état des charges ci-annexé, 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).
- 3. Les offres conditionnelles ou **sous réserves** ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.

Les **offres** peuvent être faites **par écrit** avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais elles doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.

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 **tuteurs** qui misent pour le compte de leur pupille devront toujours produire l'autorisation de l'autorité de tutelle compétente.

Les enchérisseurs devront se munir d'une pièce d'état civil (acte de naissance, carte d'identité, 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.

Si l'immeuble fait l'objet d'une **double mise à prix** avec, puis sans une charge, ou bien d'abord avec, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.

4. Lorsque l'immeuble à vendre 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 censées non avenues.
5. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins de CHF 5'000.00.
6. 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.
7. L'adjudicataire devra payer en espèces **à tant moins du 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 sont 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.
8. L'adjudicataire devra payer en espèces, soit prendre à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :
 - a) les **frais de transfert de propriété** et des **radiations et modifications** qui devront être opérées au **registre foncier** et sur les **titres de gage** en ce qui concerne les créances garanties par gage, les 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, etc.
 - c) les frais dont il est question sous chiffre 8 litt. 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.
9. En ce qui concerne les **intérêts courants des dettes garanties par gage déléguées à l'adjudicataire**, il est prévu ce qui suit :

Les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces dettes sont compris dans le prix d'adjudication. (Dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges).
10. Les **paiements en espèces** qui doivent avoir lieu aux termes des ch. 7 et 8 ci-dessus seront effectués de la manière suivante :

Au comptant, avant que l'adjudication ne soit prononcée :

1. CHF 90'000.00 en espèces (= 20% DU PRIX D'ESTIMATION OFFICIELLE), à valoir sur le prix d'adjudication (ch. 7 litt. A ci-dessus) ; le **solde du prix d'adjudication** est payable dans les **deux mois** dès la date des enchères, soit au plus tard le 24 juillet 2019.
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 8 litt. a et c ci-dessus.

Les montants ci-dessus ainsi que le solde du prix d'adjudication ne peuvent être acquittés au comptant et en espèces que jusqu'à concurrence de CHF 100'000.00. Le paiement du montant excédentaire doit être effectué par l'entremise d'un intermédiaire financier au sens de l'art. 2 de la loi du 10 octobre 1997 sur le blanchiment d'argent (art. 129 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).

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 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.

Si un **terme** est accordé pour le paiement, l'adjudicataire devra les intérêts à 5 % jusqu'au jour du paiement et ceci dès **le jour de la vente**.

L'office se réserve le droit 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 créée trois fois (art. 60 al. 2 ORFI). Tout enchérisseur restera lié par son offre aussi longtemps que l'enchérisseur suivant n'aura pas obtenu l'adjudication.

11. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement en espèces prévu pour une dette garantie par un gage un **autre mode de règlement**, p. ex. reprise de dette ou novation, il devra produire en mains de l'office, **dans le délai de paiement**, une déclaration du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
12. A défaut d'observation du **délai** pour le paiement en espèces ou pour la production de l'attestation du créancier (voir ch.11 ci-dessus), 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 %**.

13. La **prise de possession** des biens adjugés aura lieu 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).
14. Les immeubles sont vendus **sans aucune garantie** et avec les restrictions de droit public et administratif qui régissent la commune de La Chaux-de-Fonds.

15. **Assurances contre les dommages**

L'immeuble est obligatoirement assuré auprès de l'Etablissement Cantonal d'Assurance Immobilière, à Neuchâtel.

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 1^{er} 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.

16. **En complément du ch. 1 ci-dessus, il est relevé que 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 ou toute 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.

Cependant, les dispositions des art. 25 et 29 portant respectivement sur la révocation de l'autorisation et constatation ultérieure de l'assujettissement et sur les indications inexactes demeurent réservées.

17. **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 pour la première fois un immeuble dans le canton de Neuchâtel qui est destiné à son propre usage, peut 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/faillites ne procède pas à l'encaissement de cette créance, qui vient en sus du prix de vente.

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

19. Baux à loyer (art. 50 ORFI)

L'appartement est actuellement géré par la gérance Bolliger Immobilier SA qui assumera le mandat jusqu'au jour du dépôt du transfert de propriété au registre foncier. Le mandat de gérance officielle sera ensuite résilié par l'office et un décompte acheteur-vendeur sera établi par la gérance légale, valeur jour des enchères. Les produits et les charges seront répartis pro rata temporis. A la connaissance de l'office, l'état locatif est le suivant :

L'appartement est actuellement loué pour un loyer net de CHF 1'550.00 par mois.

Au sens des dispositions de l'article 261 CO, si la chose louée est enlevée au bailleur par la voie juridique, ensuite de poursuite pour dettes ou la faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Le nouveau propriétaire peut cependant :

- a) pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.
- b) Pour une autre chose, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, à moins que le contrat ne permette d'y mettre fin plus tôt.

Si le nouveau propriétaire résilie le contrat plus tôt que ne le permettait le bail, le bailleur précédent répond de tous les dommages ainsi causés au locataire.

Les dispositions de l'art. 261 b CO sont également applicables en ce qui concerne l'annotation du bail au registre foncier.

Pour le bail à ferme, il est fait application des dispositions susmentionnées cf. à la lettre a de l'art. 290 CO.

En ce qui concerne les règles à observer quant à la résiliation, il est fait référence au-x baux cités ci-dessus, et à toutes autres dispositions légales en la matière.

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.

20. Droit de préemption légal - articles 51 al.1 et 60a ORFI

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

Après que l'offre la plus élevée aura été créée trois fois, le président des enchères invitera 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-droits déclare qu'il veut exercer son droit de préemption pour le prix indiqué dans l'offre la plus élevée, l'immeuble lui sera adjugé dans la mesure où il remplit les conditions de vente. Si plusieurs ayants droit font cette déclaration en commun, l'article 59 ORFI ou l'article 682, 1er alinéa, deuxième phrase CC s'il s'agit de copropriétaires, sera applicable.

21. Conséquences fiscales

Depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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.

- 22. 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.
- 23. 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. Propriété par étages

Le règlement de PPE mentionné au registre foncier sous n° 1995 est délégué à l'adjudicataire. Ledit règlement ne prévoit pas de droit de préemption en faveur des copropriétaires contre tout tiers acquéreur d'une part.

L'administrateur de la PPE est la gérance Bolliger Immobilier SA, avenue Léopold-Robert 12, 2300 La Chaux-de-Fonds.

Les avances des contributions PPE à charge du lot vendu s'élèvent à CHF 816 par mois.

Pour information et selon renseignements pris auprès de l'administrateur de la PPE en date du 25.02.2019, le fonds de rénovation pour la parcelle de base 6005 du cadastre de La Chaux-de-Fonds est de CHF 64'146.03 au 31.12.2018

La Chaux-de-Fonds, le 27 février 2019

Office des poursuites