Date d'impression: 15 novembre 2019

Etat des charges dans la faillite no 2018222

selon art. 125 et 34 al. 1 litt. b ORFI

dans la faillite de

VAC René Junod S.A.
Av. Léopold-Robert 115
2300 La Chaux-de-Fonds

concernant les immeubles inventaire no. 1099584, objet **BF 2311 et 6742 du cadastre des Eplatures**

Déposé comme partie intégrante de l'état de collocation le vendredi 24 mai 2019

Déposé comme partie intégrante des conditions de vente pour l'enchère le 15 novembre 2019

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 créances 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 du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI)

Art. 125 Afin de constater, conformément à l'article 58 al. 2 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.
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:
b) 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, 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 ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, on indiquera dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP).

Art. 65 L'état des charges fait règle également pour les enchères ultérieures qui pourraient être nécessaires. 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.
Cf. en outre l'extrait de l'ordonnance sur l'administration des offices de faillite (OAOF) figurant sur le formulaire de l'état de collocation.

Etat des charges faillites VAC René Junod S.A., no 2018222
a) Description de l'immeuble (et des droits y attachés) ~~et des accessoires~~. Estimation

BF 2311 et 6742 du cadastre des Eplatures

Bien-fonds RF **2311** du cadastre des Eplatures, rue des Crêtets 130, 2300 La Chaux-de-Fonds, surface totale : 2'419 m² consistant en:
- jardin (359 m²)
- route, chemin (550 m²)
- accès, place (74 m²)
- bureau (1'436 m²)

Estimation cadastrale (11.12.2018) : CHF 1'684'000.00
(Estimation de l'office selon rapport de l'expert 2019 : CHF 4'256'000.00)

Bien-fonds RF **6742** du cadastre des Eplatures, rue des Crêtets 130, 2300 La Chaux-de-Fonds, surface totale : 2'630 m² consistant en:
- jardin (522 m²)
- route, chemin (545 m²)
- accès, place (565 m²)
- bureau, commerce (998 m²)

Estimation cadastrale (11.12.2018) : CHF 1'005'000.00
(Estimation de l'office selon rapport de l'expert 2019 : CHF 2'394'000.00)

Servitudes et charges foncières

14858 D. Jouissance de dix places de parc extérieures pour voiture
FS : no 3713
23.12.2009 Réq. 1896

Pour les deux biens-fonds:

Couverture ECAP : CHF 11'013'333.00
(volume 20'047 m^3 ; années de construction : 1959 / 1975 / 1988 / 1993 ; ZM (zone mixte))

Estimation de l'office (selon rapport d'expert 2019) pour les deux biens-fonds formant une unité économique : CHF 6'650'000.00

N.B. Le gage grevant l'immeuble comprend également les loyers qui ont couru depuis la déclaration de la faillite jusqu'au moment de la réalisation (art. 806 CC).

No ordre	No de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais CHF	Montant admis, non échu à déléguer à l'adjudicataire CHF	Montant admis échu payable en espèces CHF
		HYPOTHEQUES LEGALES PRIVILEGIEES Néant			
		DROIT DE GAGE CONVENTIONNEL SUR BIENS-FONDS RF 2311			
1	16	Banque Cantonale Neuchâteloise Av. Léopold-Robert 44 2300 La Chaux-de-Fonds Référence: CX0 Montant produit : **1. Prêt hypothécaire H 3533.14.27** Capital au 31.12.2017 CHF 5'000'000.00 Int. courus 27.06.18 CHF 73'455.00 Intérêts du 27.06.2018 au 31.01.2020 (573 j.) CHF 397'916.65 Pénalité pour rupture taux fixe CHF 192'500.00 **CHF 5'663'871.65** **2. Prêt hypothécaire 1015.20.12.6** Capital au 31.12.17 CHF 4'000'000.00 Int. courus 27.06.18 CHF 54'083.35 Intérêts du 27.06.2018 au 31.01.2020 (573 j.) CHF 318'333.35 Pénalité pour rupture taux fixe CHF 268'000.00 **CHF 4'640'416.70** **3. Compensation Comptes C 3533.15.29 et 1015.06.57.1** Solde créancier au 27.06.2018, y compris intérêts et Frais ./. **CHF 952'805.14** **Total CHF 9'351'483.21** Garanties pour les positions no 1 et 2 : Cédule hypothécaire au porteur N° 228.1952 de CHF 7'000'000.00 grevant en 1er rang la parcelle 8461 du cadastre de La Chaux-de-Fonds (Léopold-Robert 115), selon transfert fiduciaire du 13.07.2006. Cédule hypothécaire au porteur N° 167.2011 de CHF 4'000'000.00 grevant en 1er rang la parcelle 2311 du cadastre des Eplatures (Crêtets 130), selon transfert fiduciaire du 24.01.2012.			

No ordre	No de la liste des productions	Créancier. Titre de la créance. Objet du gage. Rang	Montant de la production, capital, intérêts, frais CHF	Montant admis, non échu à déléguer à l'adjudicataire CHF	Montant admis échu payable en espèces CHF
		Créance garantie selon production Prêt hypo H 3533.14.27 CHF 5'663'871.65 Prêt hypo 1015.20.12.6 CHF 4'640'416.70 ./. C/c C 3533.15.29 et ./. C/c 1015.06.57.1 CHF 952'805.14 Total CHF 9'351'483.21 Les compensations invoquées sur les comptes courants no C 3533.15.29 et 1015.06.57.1 n'ont pas été contestées lors du dépôt de l'état de collocation. Celles-ci sont admises sans réserve. Délimitation de la valeur du titre S'agissant de l'immeuble 2311 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, la dette ci-dessus est garantie par une cédule hypothécaire au porteur no 167.2011 d'un montant de CHF 4'000'000.00. Par conséquent, la garantie maximale admise à l'état des charges est la suivante : Capital CHF 4'000'000.00 Intérêts échus (3 ans) (du 13.12.14 au 27.06.18) CHF 1'132'444.45 Intérêts courants (du 27.06.18 au 31.01.20) CHF 509'333.35 Valeur du titre CHF 5'641'777.80 *La valeur de la cédule étant inférieure à la créance garantie, celle-ci est donc portée à l'état de charges, étant entendu que le droit de la créancière ne pourra pas excéder le total des créances produites*	5'641'777.90	0.00	5'641'777.90
		DROIT DE GAGE CONVENTIONNEL SUR BIENS-FONDS RF 6742 Néant			
		HYPOTHEQUES LEGALES NON PRIVILEGIEES Néant			
		Total	**5'641'777.90**	**0.00**	**5'641'777.90**

c) Autres charges

No ordre	No 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
		Bien-fonds 2311	
		Mention(s)	
		9868 Faillite 27.06.2018 Réq. 702	27.06.2018 (sera radiée lors du transfert de propriété au RF)
		Annotation(s)	
		Néant	
		Servitude(s) et charge(s) foncière(s)	
		16204 Ch. Ligne électrique souterraine Au profit de GROUPE E SA IDE CHE-108.954.582, siège à Granges-Paccot 10.09.2015 Réq. 988	10.09.2015
		Bien-fonds 6742	
		Mention(s)	
		251 Mensuration parcellaire 13.09.1994 Réq. 539	13.09.1994
		9868 Faillite 27.06.2018 Réq. 702	27.06.2018 (sera radiée lors du transfert de propriété au RF)
		Annotation(s)	
		Néant	
		Servitude(s) et charge(s) foncière(s)	
		16204 Ch. Ligne électrique souterraine Au profit de GROUPE E SA IDE CHE-108.954.582, siège à Granges-Paccot 10.09.2015 Réq. 988	10.09.2015